



Oriental light
Property
东光股份

东光股份

NEEQ:831840

北京东光物业管理股份有限公司

(Beijing Dongguang PropertyManagement Co.,Ltd)

年度报告

—2016—

公 司 年 度 大 事 记

1、2015年5月14日，北京东光物业管理股份有限公司2015年第二次临时股东大会审议通过了《关于股票发行方案的议案》，定向发行股票1,100万股（普通股），募集资金3,850万元。公司于2015年12月31日收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司下发的关于公司股票发行股份登记的函，本次所有新增股份已于2016年1月19日在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

2、为加快公司在停车场服务行业和体育服务行业的布局，公司在2016年先后成立了东光盛德科技（北京）有限公司和北京东光体育场馆经营管理有限公司。该举措有助于实现物业服务行业多种经营，深挖物业服务消费蕴含的巨大潜力，进一步体现了物业服务的社会价值。

3、2016年7月22日，北京绿色建筑运营协会在北京正式成立，北京东光物业管理股份有限公司董事长黄旭东先生当选北京绿色建筑运营协会会长，东光股份成为北京绿色建筑运营协会会长单位。

4、东光股份凭借专业的管理能力和品牌服务的创新能力，先后荣获2016“青年创业就业服务基地”、“AAA级信用企业”、“3.15放心消费满意品牌”、“3.15诚信体系示范单位”等荣誉称号。

目 录

第一节	声明与提示	2
第二节	公司概况	6
第三节	会计数据和财务指标摘要	8
第四节	管理层讨论与分析	10
第五节	重要事项	21
第六节	股本变动及股东情况	24
第七节	融资及分配情况	27
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	30
第九节	公司治理及内部控制	33
第十节	财务报告	41

释义

释义项目		释义
公司、股份公司	指	北京东光物业管理股份有限公司
股东大会	指	北京东光物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	北京东光物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	北京东光物业管理股份有限公司监事会
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	股份公司总经理、董事会秘书、财务总监
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、中航证券	指	中航证券有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
兴华、会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
世纪升和	指	北京世纪升和资产管理有限责任公司
贰零壹贰	指	北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司
精诚建业	指	北京精诚建业资产管理有限公司
广州分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司广州分公司
章丘分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司章丘分公司
上饶分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司上饶分公司
通州第一分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司通州第一分公司
天津分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司天津分公司
泉州分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司泉州分公司
四川分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司四川分公司
易食客	指	北京易食客餐饮管理有限公司
东光信诺	指	北京东光信诺物业管理有限公司
龚杏东光	指	江西龚杏东光物业管理有限公司
清城同衡	指	北京清城同衡大健康科技研究院有限公司
威迩盛	指	威迩盛(北京)环境科技有限公司
东光盛德	指	东光盛德科技(北京)有限公司
东光体育场馆	指	北京东光体育场馆经营管理有限公司
冰七邻	指	北京冰七邻体育文化有限公司
ISO9001	指	即 ISO9001 质量体系认证,是由国际标准组织制定的针对质量管理 and 质量保证方面的系列标准。
ISO14001	指	即 ISO14001 环境管理体系认证,是由国际标准化组织制订的针对全球性环境污染和生态破坏而制定的环境管理体系标准。
OHSMS18000	指	全称为 Occupational Health and Safety Assessment Series 18000, 是一项国际性安全及卫生管理系统验证标准。
报告期	指	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

第一节 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证年度报告中财务报告的真实、完整。

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,请投资者注意阅读。

事项	是与否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否

重要风险提示表

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
宏观经济形势变化带来的风险	公司属于主要依托于房地产业下的物业管理行业,公司业务的发展在一定程度上依附于房地产行业的发展。如果政府对房地产行业进行限制性调控,将影响整个物业管理行业的发展。另一方面,如果宏观经济发展速度放缓,工业园区企业数量减少,各地会减少工业园区的投资,对公司在工业园区物业管理方面的业务拓展也会产生不利影响。
核心业务人员流失风险	公司物业管理服务是以员工为核心开展的,其中包括项目管理管理人员和物业服务人员等。项目从业人员频繁离职流动、现场服务人员职业素质较低、一线服务人员在客户服务现场关键时刻中的不良工作表现都会影响公司的服务质量,降低客户满意度,对公司服务品牌和管理成本带来负面影响。
突发事件或自然灾害的风险	如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等自然灾害,可能会给客户的财物、设备设施造成损害,并产生人身安全方面的隐患,可能会导致公司物业管理经营风险的增加。
实际控制人控制不当风险	公司实际控制人黄旭东直接持有公司 4.96%的股份。黄旭东和张蕾通过世纪升和(二人合计持有世纪升和 100%股份)间接持有公司 37.72%的股份。黄旭东通过精诚建业(黄旭东为精诚建业的控股股东,持有该公司 66%的股份)间接控制公司 3.92%的股份。黄旭东和张蕾直接和间接控制公司股份合计 46.60%。黄旭东为公司董事长,张蕾为公司董事,二人在公司经营决策上可对公司施予重大影响。若公司实际控制人黄旭东、张蕾利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策进行不当控制,可能损害公司和少数权益股东的利益。
公司治理风险	由于股份公司成立时间短,各项管理控制制度的执行需要经过一段时间的实践检验,公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐步完善。随着公司经营规模不断扩大,业务范围不断扩展,人员不断增加,对公司治理将会提出更高的要求。因此,公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要,而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。
坏账风险	公司 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的应收账款净额分别为 17,372,045.00 元、23,400,790.96 元,分别占当期资产总额的 19.30%、24.28%;2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的其他应收款净额分别为 8,345,958.08 元、2,201,031.84 元,分别占当期资产总额的 9.27%、2.28%;公司最近两年的应收款项

	余额较大、占比较高。账龄在 1 年以内的应收款占总应收款金额的 47.96%，此类应收款的客户信誉度较高，发生坏账的风险较小，不会对公司生产经营造成不利影响；账龄在 1-2 年以内的应收款占总应收款金额的 21.75%，2016 年，公司已通过建立专门的收款团队对 1-2 年的应收款进行催收，必要时会通过法律途径解决，此类应收款已经按照应收金额的 10% 计提了坏账准备，公司在 2017 年将继续加大对应收款的催收力度，未来如有发生坏账，不会对公司的生产经营造成重大影响。
通州分公司升级为通州独立公司法人的不确定风险	公司 2013 年 7 月 23 日与北京华盛富邦商业投资管理有限公司签订《合作协议》，协议约定双方共同投资（各投资 150.00 万元）拟将北京东光物业管理有限公司通州第一分公司改制为有限责任公司或重新成立有限责任公司，即北京东光物业（通州）管理有限公司或北京东光物业世纪星城管理有限公司（以工商局核准为主，以下简称东光物业通州公司），以东光物业通州公司为实施主体对世纪星城小区进行物业管理，在上述公司未成立前，继续以北京东光物业管理有限公司通州第一分公司的形式运营，独立核算，并以各自的协议股份享有权利、承担义务。截至年报披露日，东光物业通州公司尚未成立，世纪星城小区的物业管理仍由北京东光物业管理有限公司通州第一分公司提供服务。由于从事物业管理公司需要国家物业管理资质，因此通州第一分公司能否升级变更为独立法人从事物业管理服务存在不确定风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

注：公司于 2015 年 12 月 7 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台网站刊登了《北京东光物业管理股份有限公司关于重大资产重组事项暂停转让公告》（公告编号【2015-053】），开始筹划重大资产重组事项。因该重大重组事项存在着重大不确定性，公司在 2015 年年度报告中披露了重大重组不确定性风险，提醒投资者注意投资风险。2016 年 8 月 29 日，因谈判双方对重大资产重组事项未达成一致意见，公司与交易对手方在对价支付手段、支付进度等重要条款上仍未达成一致，公司认为目前推进重组的条件尚不成熟。因此，经公司第一届董事会第十九次会议审议通过了《关于终止筹划重大资产重组事项并恢复股票转让的议案》，并且公司提出的股票恢复转让申请最终获得全国中小企业股份转让系统的同意。截至本报告出具之日，公司不存在重大资产重组不确定风险。

第二节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	北京东光物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	BeijingDongguangPropertyManagementCo.,Ltd
证券简称	东光股份
证券代码	831840
法定代表人	黄旭东
注册地址	北京市海淀区蓝靛厂南路 55 号(金威大厦)302 室
办公地址	北京市朝阳区白家庄东里 42 号 26 幢
主办券商	中航证券
主办券商办公地址	北京市朝阳区安立路 60 号润枫德尚 6 号楼 3 层
会计师事务所	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	王永忻、马德财
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	王振江
电话	010-65826698
传真	010-65826609
电子邮箱	zhengquanshiwu@831840.com.cn
公司网址	www.dgwycn.com
联系地址及邮政编码	北京市朝阳区白家庄东里 42 号 26 幢;100026
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	北京市朝阳区白家庄东里 42 号 26 幢

三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2015 年 1 月 22 日
分层情况	基础层
行业（证监会规定的行业大类）	K70 房地产业
主要产品与服务项目	为高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务。
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本	51,000,000
做市商数量	4
控股股东	北京世纪升和资产管理有限责任公司
实际控制人	黄旭东、张蕾

四、注册情况

项目	号码	报告期内是否变更
企业法人营业执照注册号	9111010870009145X9	否
税务登记证号码	9111010870009145X9	否
组织机构代码	9111010870009145X9	否

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	103,487,641.84	103,336,685.45	0.15%
毛利率	10.71%	17.35%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-7,057,286.42	399,405.70	-1,886.95%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,798,389.36	1,408,475.59	-582.68%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	-9.52%	1.00%	-
加权平均净资产收益率（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-9.17%	3.53%	-
基本每股收益	-0.14	0.01	-1,500.00%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	90,026,270.59	96,384,553.41	-6.60%
负债总计	18,647,908.82	18,757,924.40	-0.59%
归属于挂牌公司股东的净资产	71,482,074.28	77,689,225.45	-7.99%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.40	1.52	-7.89%
资产负债率（母公司）	20.34%	19.24%	-
资产负债率（合并）	20.71%	19.46%	-
流动比率	4.55	4.79	-
利息保障倍数	0.00	0.00	-

三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	-2,581,751.21	1,968,156.49	-
应收账款周转率	5.08	3.99	-
存货周转率	-	-	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	-6.60%	64.17%	-
营业收入增长率	0.15%	26.47%	-
净利润增长率	-5,009.47%	104.68%	-

五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
--	------	------	------

普通股总股本	51,000,000	40,000,000	21.57%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-127,159.67
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	12,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-143,383.77
非经常性损益合计	-258,543.44
所得税影响数	354.04
少数股东权益影响额(税后)	-0.42
非经常性损益净额	-258,897.06

七、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

单位：元

科目	本期期末（本期）		上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
-	-	-	-	-	-	-

第四节 管理层讨论与分析

一、经营分析

（一）商业模式

本公司属于“K70房地产业（行业代码：K70）”细分下的“物业管理（行业代码：K7020）”行业。

公司定位为“物业后勤保障服务商”，持有中华人民共和国物业服务企业一级资质证书，拥有一支具有丰富物业后勤保障服务实践经验的高素质管理服务团队和良好的服务供应链体系，是中国物业服务百强企业、中国特色物业服务领先企业（特色领域——物业后勤保障服务商）、中国物业服务领先品牌企业、中央国家机关物业定点供应商、北京市行政事业单位物业服务政府采购定点单位。

公司以“保障更好工作生活质量”为企业使命，秉承“以市场化方式为客户非核心业务和后勤保障需求提供全面解决方案，使客户高度关注其核心业务的开展和品牌价值的创造”的价值观，主要为产业园区、公共场馆、政府机关及企事业单位等领域的客户提供一站式后勤保障服务解决方案，包括物业基础管理服务、设施设备管理服务、资产管理服务、行政保障服务、商务保障服务、餐饮管理服务等。公司主要通过参加公开招投标、直营销售方式开拓市场并向合作的客户提供一站式物业后勤保障服务，并按服务合同约定收取相关服务费。公司的收入来源主要来自服务费收入。

一方面，公司在为客户提供物业基础管理服务、设施设备管理服务的同时，深度挖掘、识别客户的非传统物业管理之外的资产管理服务、行政保障服务、商务保障服务、餐饮管理服务等多元化服务需求，将运用移动互联网技术打造“一站式物业后勤保障服务解决方案”平台，并不断完善、优化服务供应链管控体系，提高技术整合能力、质量管控能力、成本管控能力、风险管控能力，将资产管理服务、行政保障服务、商务保障服务、餐饮管理服务等相关增值服务与物业基础管理服务结合在一起，从而实现资源的优化配置、成本的有效控制、服务质量的专业保障和客户信息的无障碍沟通，实现企业专业后勤保障服务经营效益的优化。

另一方面，公司通过专注于产业园区、公共场馆、政府机关及企事业单位等领域客户的非核心业务与后勤保障需求为中心，提出了“服务产品制造化”的理念，并付诸实践，将通过大数据、移动互联网技术和实时信息传输手段转型升级，把公司的各项后勤保障服务生产过程变得像产品制造一样，将一站式后勤保障服务解决方案的各项服务内容菜单式模块化，产品化分解，实现标准化作业（操作过程标准化、服务结果标准化、质量检验标准化），把标准化的服务产品交付给客户。公司的服务产品化将让用户能够以产品定制形式获得标准化服务，包括清晰的服务定价、可以预期的服务质量和可以考核的服务标准，更加契合客户服务需求。通过服务产品化让服务商建立起一套完善的服务标准和操作流程，让服务企业就像个智力工厂，源源不断地生产服务产品，实现“可复制”的“规模+速度”共赢效果。

公司通过多年的物业后勤保障服务实践，已初步形成了物业基础管理服务、设施设备管理服务、资产管理服务、行政保障服务、商务保障服务、餐饮管理服务等六大服务模块的“一站式物业后勤保障服务解决方案”，并积累了丰富的站式物业后勤保障服务技术整合能力、质量管控能力、成本管控能力、风险管控能力，形成了比较完善的服务供应链体系，得到了广大客户的长期信赖与支持，也使公司取得了良好的经营业绩，实现了企业更大的社会价值与经济效益。

面向未来，公司将以“保障更好工作生活质量”为己任，专注于为产业园区、公共场馆、政府机关及企事业单位等领域目标细分市场提供一站式后勤保障服务，通过变革创新运行管控机制与绩效考核与奖励机制，打造企业内部人才供应链平台，整合行业内部资源及服务供应链资源，强化企业移动互联网平台与

科技信息化建设，将东光股份打造为资本密集、知识密集、人才密集型公司，成为中国后勤保障服务商的领导者品牌企业。

报告期内公司的商业模式较上年未发生变化。

年度内变化统计：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	否
主营业务是否发生变化	否
主要产品或服务是否发生变化	否
客户类型是否发生变化	否
关键资源是否发生变化	否
销售渠道是否发生变化	否
收入来源是否发生变化	否
商业模式是否发生变化	否

（二）报告期内经营情况回顾

总体回顾：

1、公司经营规模维持平稳发展，截止 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 9,002.63 万元，比上年期末减少了 6.60%，归属于母公司股东的净资产 7,148.21 万元，比上年末减少了 7.99%，管理费用 1,358.17 万元，比上年末增长了 47.39%。管理费用上升的主要原因，是公司在年度中期，租入位于呼家楼地区的独栋四层办公楼试开展办公楼租赁业务，致力于开发更多可多方面合作的优秀客户。项目中期受到建设北京城市副中心的政策影响，直至年度期末才完成招租，造成管理费用支出额达 499.63 万元。

2、公司在年度初期以深化服务为目的，入股威迺盛（北京）环境科技有限公司，截至期末占股 10%，该公司主营物业周边衍生服务，为物业服务提供专业人力资源支持。7 月入股北京清城同衡大健康科技研究院有限公司，截至期末占股 5%，该公司基于现代科技主营健康咨询服务。9 月顺利与世界五百强企业三一集团旗下“三一重型能源装备有限公司”签订了产业园区物业服务合同，合同金额 263 万元。公司积极投入该项目服务工作，提供优质服务的同时，组织员工在向客户学习“一切为了客户，一切源于创新”的经营理念。

3、本年度内，公司充分分析市场形势，优化资源配置，学习“一带一路”精神，在为客户提供完善的物业服务同时，深化服务内容，促进企业多元化发展，以物业服务为起点，逐步跨入资产运营、体育经营等领域，致力于打造利益共同体和责任共同体，为公司平稳发展、拓展业务经营领域打下夯实基础。10 月投资 1,000.00 万元成立全资子公司北京东光体育场馆经营管理公司，为迎接 2020 年在我国举行的冬奥会，积极开展“冰雪进校园”活动，前景看好。

4、根据公司制定的 5 年互联网战略规划，公司拟聚焦于具有互联网时代发展特点的大消费行业 and 现代服务业，遵循供给侧改革的理念，拟成立餐饮公司、体育公司以及停车场公司，在餐饮消费、体育文化消费、汽车交通及停车相关消费等方向寻找突破口，为公司的发展积极寻找新的利润增长点。2016 年公司使用募集资金 1000 万元投资设立全资子公司北京东光体育场馆经营管理有限公司，即为公司互联网战略落地的重要举措。

1、主营业务分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例	占营业收入的比重	金额	变动比例	占营业收入的比重
营业收入	103,487,641.84	0.15%	-	103,336,685.45	26.47%	-
营业成本	92,405,472.05	8.50%	89.29%	85,163,086.16	15.92%	82.41%
毛利率	10.71%	-	-	17.35%	-	-
管理费用	13,581,681.50	47.39%	13.12%	9,214,781.71	33.73%	8.92%
销售费用	1,052,084.90	22.83%	1.02%	856,521.96	-6.45%	0.83%
财务费用	-155,262.79	-163.98%	-0.15%	-58,816.20	-4,397.95%	0.00%
营业利润	-6,537,989.97	-654.77%	-6.32%	1,178,506.91	138.50%	1.14%
营业外收入	25,690.49	-54.08%	0.02%	55,948.10	637.13%	0.05%
营业外支出	284,233.93	-74.13%	0.27%	1,098,615.21	6,090.36%	1.06%
净利润	-7,098,402.49	5,009.47%	-6.86%	144,585.99	104.42%	0.13%

项目重大变动原因：

1、管理费用 1358.17 万元，比上年同期增加 436.69 万元，增长率 47.39%，主要是因为公司年初致力于向多元化发展转型，于 2016 年 4 月筹备了团结湖办公楼项目组，准备向资产租赁行业扩展业务，并于当月与中轻华信工程科技管理中心签订了房屋租赁合同，租入建筑面积约 4427.1 平方米，管理费用增加 499.63 万元。

2、财务费用-15.53 万元，比上年同期降低了 9.64 万元，主要是因为在本年度合理地在资金闲置期办理银行定存业务，取得利息收入 28.60 万元，比上一年度利息收入增加 15.71 万元银行手续费比上一年度增加 6.08 万元。

3、营业利润-653.80 万元，比上年同期减少了 771.65 万元，主要原因为为在营业总收入变动幅度不大的情况下，营业总成本增加了 784.73 万元。其中（1）主营业务成本增加了 724.24 万元：营改增后计入成本的代收代付水电费 394.78 万元；新增三一项目及员工薪酬普涨增加相应成本 240.12 万元。（2）由于国家自 2016 年 5 月 1 日全面推行营改增政策，由缴纳营业税变更缴纳增值税，营业税金及附加减少了 369.23 万元。（3）管理费用因租赁业务拓展增加 436.69 万元。（4）本年度应收账款收费及时，余额减少 518.08 万元，计提的资产减值损失共计少了 16.87 万元。（5）销售费用主要因为市场部增编并积极参与与物业协会各种活动增加费用增加人员工资、会费等 19.55 万元。（6）财务费用减少 9.65 万元主要因为利用闲置资金办理银行定期存款业务取得的存款利息。

4、营业外收入 2.57 万元，比上年同期减少 3.03 万元，主要为上一年度通州分公司取得区政府节水活动奖励 2.8 万元。

5、营业外支出 28.42 万元，比上年同期减少 81.44 万元，主要为上一年度支付北京珉福网络科技有限公司民事赔偿款 23.7 万元，支付丰泰新房地产赔偿款 35 万元，通州分公司项目债权处置 31.87 万元。而本年度营业外支出主要有通州分公司项目债权处置 13.96 万元，固定资产处置损失 13.14 万元。

6、净利润-709.84 万元，比上年同期减少 724.30 万元，营业利润比上年同期减少 771.65 万元，主要因为公司拓展办公楼租赁业务，项目处在初期，投入成本较大，下一年度项目成熟后预计营业利润会恢复总体增长趋势。

7、年度内其他项目无重大变动。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	102,427,028.35	92,405,472.05	103,042,685.45	85,163,086.16
其他业务收入	1,060,613.49	-	294,000.00	-
合计	103,487,641.84	92,405,472.05	103,336,685.45	85,163,086.16

按产品或区域分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例	上期收入金额	占营业收入比例
住宅项目	27,028,753.60	26.12%	27,756,279.38	26.86%
公共场馆	13,729,787.90	13.27%	15,477,890.27	14.98%
公共建筑	4,357,775.44	56.40%	55,161,792.73	53.38%
产业园区	4,357,775.44	4.21%	4,940,723.07	4.78%
合计	103,487,641.84	100.00%	103,336,685.45	100.00%

收入构成变动的原因：

1、报告期内，其他业务收入增长 76.66 万元，主要是因为通州分公司世纪星城项目与上海分众德峰广告传播有限公司合作，为分众德峰提供 LED 液晶电视、数码海报、框架传统设备安装场地，取得收入 69.98 万元，占增长额的 91.29%。

2、按产品分类分析收入构成的变动情况：（1）公共场馆项目收入与上年同期相比减少 174.81 万元，减少比例 11.29%，主要原因为北京天文馆项目在年度中期合同到期，取得收入比上年同期减少 241.71 万元，其他场馆合计增收 66.9 万元。（2）产业园区项目收入与上年同期相比减少 58.29 万元，减少比例 11.80%，主要原因为三一产业园南口项目于 2015 年 9 月合同到期结束服务，于 2016 年 9 月公司重新与该项目签订合同，由于 2016 年度履行合同期较上年度短，收入减少 127.53 万元；三一产业园回龙观项目于 2015 年 8 月合同到期结束服务，2016 年度比 2015 年度收入减少 180.56 万元；京东物流园项目于 2015 年 9 月开展运营，并通过优质服务对管理区进行扩张，陆续取得京东物流园顺义杨镇、通州分拣中心、燕郊 TC 仓等物流区，与上一年度相比增加收入 238.15 万元，龚杏子公司高新产业园项目各企业陆续入驻，收入比上一年度增加 11.65 万元。

3、公建项目及住宅项目收入构成无重大变化。

(3) 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	-2,581,751.21	1,968,156.49
投资活动产生的现金流量净额	-1,715,111.92	-456,160.91
筹资活动产生的现金流量净额	-800,000.00	38,460,000.00

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额为-258.18 万元，比上年同期减少 454.99 万元，主要因为与上年同期相比，公司新增支付租房押金 234.30 万元及支付合作保证金 300 万元。

2、投资活动产生的现金流量净额为-171.51 万元，比上年同期减少 125.9 万元，主要原因为本年度购买无形资产支出现金 50.53 万元，投资北京清城同衡大健康科技研究院有限公司 50 万元。

3、筹资活动产生的现金流量净额为-80 万元，比上年同期减少 3926 万元，主要原因为上一年度公司通过定增筹资活动所致。2015 年公司筹资总额 3850 万元，发生定增直接费用 84 万元，当年支付 4 万元，本年度支付 80 万元。

(4) 主要客户情况

单位：元

序号	客户名称	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	中国联合网络通信有限公司	18,146,439.29	17.53%	否
2	北京经济技术开发区管委会办公室	4,655,774.17	4.50%	否
3	中国园林博物馆北京筹备办公室	4,435,623.24	4.29%	否
4	北京自然博物馆	3,783,933.86	3.66%	否
5	北京农林科学院蔬菜研究中心	3,648,490.53	3.53%	否
合计		34,670,261.09	33.51%	-

(5) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	北京海润仁和环保科技有限公司	16,070,467.68	17.48%	否
2	中轻华信工程科技管理中心	6,248,113.83	6.80%	否
3	北京嘉信联诚工程技术有限公司	2,383,584.86	2.59%	否
4	北京星美环境工程有限公司	1,817,103.74	1.98%	否
5	北京三烁崇亚有限公司	1,486,080.00	1.62%	否
合计		28,005,350.11	30.47%	-

(6) 研发支出与专利

研发支出：

单位：元

项目	本期金额	上期金额
研发投入金额	-	-
研发投入占营业收入的比例	-	-

专利情况：

项目	数量
公司拥有的专利数量	-
公司拥有的发明专利数量	-

研发情况：

本年度无研发支出，没有专利项目。

2、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期末			上年末			占总资产比重的增减
	金额	变动比例	占总资产的比重	金额	变动比例	占总资产的比重	
货币资金	56,752,439.39	-8.24%	63.04%	61,849,302.52	182.71%	64.17%	-1.45%
应收账款	17,372,045.00	-25.76%	19.30%	23,400,790.96	-5.88%	24.28%	-4.98%
存货	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	1,197,225.77	-24.28%	1.33%	1,581,031.26	4.27%	1.64%	-0.32%
在建工程	-	-	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-	-	-
资产总计	90,026,270.59	-6.60%	-	96,384,553.41	64.17%	-	-

资产负债项目重大变动原因：

1、本期期末货币资金余额较上年减少 8.24%，减少金额 509.69 万元，主要原因为子公司北京东光体育场馆经营管理有限公司向朝体（北京）文化传媒有限公司支付冰雪项目合作保证金 300 万元，向中轻华信工程科技管理中心支付租房押金 234.30 万元。

2、本期期末应收账款余额较上年减少 25.76%，减少金额 602.87 万元，主要原因为住宅项目加大收费力度，清理陈欠物业费 430 万元，公建项目回款周期短，收费率高，坏账准备比上年度减少了 14.49 万元。

3、本期期末固定资产净值余额较上年减少 24.28%，减少金额 38.38 万元，主要原因为南昌分公司注销时对账面固定资产 30.51 万元进行清理，包括赣 AS1553 迈腾和赣 A45J67 北斗星两辆车的转让处理。其余减少额为固定资产正常计提折旧。

3、投资状况分析**(1) 主要控股子公司、参股公司情况**

截止报告期末，公司拥有 3 家全资子公司、1 家控股子公司、3 家参股子公司、一家控股孙公司及 1 家有限合伙企业。报告期内，公司新增设立子公司北京清城同衡大健康科技研究院有限公司、东光盛德科技（北京）有限公司、北京东光体育场馆经营管理有限公司和控股孙公司北京冰七邻体育文化有限公司以及一家有限合伙企业嘉兴信策投资合伙企业（有限合伙）主要公司的具体经营情况如下：

1、江西龚杏东光物业管理有限公司，注册资本 50 万元人民币，公司持有 50.00%股份。2016 年营业收入 410,758.25 元，同比增长 39.58%；净利润-82,232.14 元，同比增长 83.86%。

2、北京东光信诺物业管理有限公司，注册资本 500 万元，公司持有 100.00%股份。2016 年 7 月 12 日，公司召开第一届董事会第十七次会议审议通过了《关于收购北京东光信诺物业管理有限公司 50%股权的议案》，并于 2016 年 10 月 21 日完成工商变更登记。截至本报告出具日，公司尚未实缴注册资金，该公司尚未开展实际经营。

3、北京易食客餐饮管理有限公司，注册资本 100 万元，公司持有 100.00%股份。截至本报告出具日，公司尚未实缴注册资金，该公司尚未开展实际经营。

4、威迓盛（北京）环境科技有限公司，注册资本 100 万元，公司持有 10.00%股份。2016 年营业收入 402,125.46 元，净利润-44,941.35 元。

5、北京清城同衡大健康科技研究院有限公司，注册资本 1,000 万元，公司持有 5.00%股份。2016 年营业收入 382,075.47 元，净利润为-488,278.18 元。

6、报告期内，公司投资了一家有限合伙企业嘉兴信策投资合伙企业（有限合伙），注册资本 2,750 万元，公司作为有限合伙人拟以募集资金出资 1,500 万元，占注册资本的 54.55%。截至本报告出具日，该合伙企业尚未实缴注册资金，该合伙企业尚未开展实际经营。

7、东光盛德科技（北京）有限公司，注册资本 1,000 万元。截至本报告出具日，该参股子公司尚未开始实际经营。

8、北京东光体育场馆经营管理有限公司，注册资本 1,500 万元。截至本报告出具日，该全资子公司尚未开展实际经营。

9、北京冰七邻体育文化有限公司，注册资本 1,000 万元。截至本报告出具日，该控股孙公司尚未开展实际经营。

报告期内，除公司收购北京东光信诺物业管理有限公司 50%股权外，公司无处置子公司的情况。

（2）委托理财及衍生品投资情况

不适用。

（三）外部环境的分析

1、行业集中度较低。截至 2015 年底，2015TOP100 企业管理总面积约 32.18 亿平方米，占全国物业管理面积 165 亿平方米的 19.5%。这充分表明行业内优秀企业市场占有率并不高，市场处于较分散状态，更没有形成巨头垄断的局面。行业集中度较低带来竞争激烈的市场环境，对物业服务企业的经营能力、管理能力和抗风险能力提出较高要求。但市场中有许多势均力敌的竞争者，并随着物业服务市场环境的日趋成熟，既为物业服务企业创造了发展的机遇，同时使物业服务企业面临着更多的挑战。

2、人工成本的增大。随着近年职工最低工资标准和社保福利的政策性刚性调升，人工成本持续上涨，物业服务企业人工成本压力逐渐增大。物业管理成本增长较快，一定程度上压缩了行业的利润水平。

3、运营模式创新转变，传统服务不断转型升级。随着近年来物业管理行业不断变革和发展，物业服务企业纷纷通过机械化、信息化、智能化等技术手段实现物业管理规模作业、服务质量远程核查、物业管理人机互动等效果，加上社区经济及社区 O2O 的兴起促使物业服务企业向现代社区综合服务商转型，物业服务企业对机械作业设备、移动互联网、物联网、大数据等技术有了新的需求。

4、综合以上分析，本年度，我公司将积极适应新常态、把握新常态、引领新常态，紧紧抓住移动互联网时代的重大机遇，整合资源，以运用新理念 and 新技术为发展支撑，努力推动业态创新、管理创新和服务创新，提供优质规范便捷的物业服务。同时，借助资本的力量，依托兼并收购、城市拓展和深耕战略，管理规模取得新增长；经营绩效方面，营业收入再上高峰，成本率下降与人均绩效提升双管齐下助推百强企业净利润的高增长；服务质量方面，百强企业重塑工匠精神，为业主提供更加精细化的服务，得到业主的积极肯定。放眼未来，物业服务企业因智乘势，深挖物业服务消费蕴含的巨大潜力，进一步体现了物业服务的社会价值。

（四）竞争优势分析

（1）商业模式优势

公司定位为“物业后勤保障服务商”，以“保障更好工作生活质量”为企业使命，秉承“以市场化方式为客户非核心业务和后勤保障需求提供全面解决方案，使客户高度关注其核心业务的开展和品牌价值的创造”的价值观，主要为产业园区、公共场馆、政府机关及企事业单位等领域的客户提供一站式后勤保障服务解决方案，包括物业基础管理服务、设施设备管理服务、资产管理服务、行政保障服务、商务保障服务、餐饮管理服务等。这不仅规避了纯粹住宅小区物业项目面临的开发遗留问题多、收费难、物业服务成本逐年增加而物业费价格难以提高的矛盾等各种经营风险，而且通过专注于目标细分市场，在为客户提供物业基础管理服务、设施设备管理服务的同时，深度挖掘、识别客户的非传统物业管理之外的资产管理服务、行政保障服务、商务保障服务、餐饮管理服务等多元化服务需求，并不断完善、优化服务供应链管控体系，提高技术整合能力、质量管控能力、成本管控能力、风险管控能力，不仅实现了资源的优化配置、成本的有效控制、服务质量的专业保障和客户信息的无障碍沟通。而且公司通过服务产品化，建立相对完善的服务标准和操作流程，实现“服务产品可复制”的“规模+速度”共赢效果，实现企业更大社会价值。

（2）专业化的服务团队人才优势

公司以“保障更好工作生活质量”为企业使命，不仅保障客户的更好工作生活质量，也保障员工的更好工作生活质量，特别重视人力、技术与资源开发投入力度。十多年来，公司汇聚了一批既有丰富物业后勤保障管理实战经验，又有高素质专业化技能的资深职业经理人团队，不仅具有良好的创新精神，体贴入微、精益求精的服务理念和意识，以及精确的专业能力和决策执行能力，而且设有专业培训机构，可在较短的时间内组建一支适应新项目特点的优秀、精干、专业的服务队伍，能够做到与委托方密切配合，全心全意为客户服务，确保服务的优质、高效、及时。

（3）强有力的综合运营管控平台支撑体系保障优势。

公司在十多年来的专业物业后勤保障服务实践中，建立了以客户服务需求为中心的“事业部”制总部综合运营管控平台，通过“事业部”运营管控平台，可根据不同行业客户特点，研究识别客户的基础需求与个性化增值服务需求，完善服务供应链管控体系，不断提高技术整合能力、资源调配能力、质量管控能力、成本管控能力、风险管控能力、信息处理能力，以“快速响应、全程跟踪、专业保障”为客户的后勤保障服务需求提供专业技术支持与全面管控保障。

（4）物业后勤保障服务实践经验优势

公司在十多年的物业后勤保障服务实践中积累了丰富运营管理经验，针对政府机关、企事业单位办公楼、公共场馆、产业园区等物业后勤外包服务项目，通过不断总结经验，优化服务供应链管理，成功搭建了“一站式后勤保障服务解决方案”服务平台，并运用大数据与互联网技术，可有效分析识别各业主群体的物业基础服务需求与特约增值服务需求，并能不断跟踪和满足其专业的、细致的综合服务需求，获得了广大客户单位的认可和好评，不仅得到老客户的多次续约，而且先后成为了中央国家机关物业定点供应商、北京市行政事业单位物业服务政府采购定点供应商、海淀区物业定点供应商、丰台区物业定点供应商、门头沟区物业定点供应商，获得了广大目标新客户的信赖，公司经营规模不断拓展，从而推动了公司的持续快速稳定发展。

（五）持续经营评价

报告期内，公司主营业务系为产业园区、公共场馆、政府机关及企事业单位等领域的客户提供一站式后勤保障服务解决方案，包括物业基础管理服务、设施设备管理服务、资产管理服务、行政保障服务、商务保障服务、餐饮管理服务等。从公司管理方面来看，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持良好的公司独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；行业发展势头良好，主要财务、业务等经营指标健康；公司经营管理层、核心技术人员队伍稳定，未发生重大人事变动；公司和全体员工未发生违法、违规行为；未发生对公司持续经营能力产生重大影响的事项。

综上所述，公司具有明显的可持续经营能力。

（六）扶贫与社会责任

公司作为一家非上市公众公司，在追求经济效益和股东利益最大化的同时，注重积极承担社会责任。报告期内，公司做到诚信经营、依法纳税，认真做好每一项对社会有益的工作，尽全力做到对社会负责、对公司全体股东和每一位员工负责。公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任，支持地区经济发展和社会共享企业发展成果。报告期内，公司没有扶贫事项。

（七）自愿披露

-

二、未来展望（自愿披露）**（一）行业发展趋势**

-

（二）公司发展战略

-

（三）经营计划或目标

-

（四）不确定性因素

-

三、风险因素**（一）持续到本年度的风险因素****1. 宏观经济形势变化带来的风险**

公司属于主要依托于房地产业下的物业管理行业，公司业务的发展在一定程度上依附于房地产行业的发展。如果政府对房地产行业进行限制性调控，将影响整个物业管理行业的发展。另一方面，如果宏观经济发展速度放缓，工业园区企业数量减少，各地会减少工业园区的投资，对公司在工业园区物业管理方面的业务拓展也会产生不利影响。

对策与措施：公司业务主要分为住宅物业、公共场馆物业、园区物业和公共建筑物业等四大类业务，公司以平衡发展的经营方式分散各业务风险。同时，公司着重于挖掘现有客户的潜在需求，以向存量客户提供附加值更高的服务为目标，从而实现公司的业务发展。

2. 核心业务人员流失风险

公司物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理管理人员和物业服务人员等。项目从业人员频繁离职流动、现场服务人员职业素质较低、一线服务人员在客户服务现场关键时刻中的不良工作表现都会影响公司的服务质量，降低客户满意度，对公司服务品牌和管理成本带来负面影响。

对策与措施：公司通过为项目业务人员提供有市场竞争力的薪酬水平，以控制员工流失率。此外，公司为员工提供了各类业务培训机会，将提升员工自身能力与打造公司服务竞争力结合在一起，并为员工设计了合理的晋升机制，以此来增强员工与公司的黏性，形成公司的竞争优势。

3. 突发事件或自然灾害的风险

如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等自然灾害，可能会给客户的财物、设备设施造成损害，并产生人身安全方面的隐患，可能会导致公司物业管理经营风险的增加。

对策与措施：公司针对各类突发事件或自然灾害专门建立了相应的应急预案，并就相关预案定期组织员工进行培训、演练，以此发现其中存在的问题，进行改进。根据不同时期的气候特点，公司会定期加强相关设施设备的检查、检修，以此来控制突发事件或自然灾害导致的财产损失。

4、实际控制人控制不当风险

公司实际控制人黄旭东直接持有公司 4.96%的股份。黄旭东和张蕾通过世纪升和(二人合计持有世纪升和 100%股份)间接持有公司 37.72%的股份。黄旭东通过精诚建业(黄旭东为精诚建业的控股股东,持有该公司 66%的股份)间接控制公司 3.92%的股份。黄旭东和张蕾直接和间接控制公司股份合计 46.60%。黄旭东为公司董事长,张蕾为公司董事,二人在公司经营决策上可对公司施予重大影响。若公司实际控制人黄旭东、张蕾利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策进行不当控制,可能损害公司和少数权益股东的利益。

对策与措施:为避免实际控制人控制风险,股份公司自成立以来,根据《公司法》及公司章程,建立健全了法人治理结构,制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》等内控制度。在制度执行中明确进行决策权限划分,明晰相关的审批程序,股东大会、董事会和监事会的职权得到落实,以控制该风险。

5. 公司治理风险

由于股份公司成立时间短,各项管理控制制度的执行需要经过一段时间的实践检验,公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐步完善。随着公司经营规模不断扩大,业务范围不断扩展,人员不断增加,对公司治理将会提出更高的要求。因此,公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要,而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

对策与措施:针对上述风险事项,公司将不断完善内部控制制度和优化公司治理结构,使目前制定的各项管理控制制度能及时、有效、持续地得以执行。同时,随着公司经营规模的不断扩大、业务范围的不扩展和人员的不断增加,公司的内部管理控制制度将不断加以调整和修订并适时制定新的管理控制制度以不断适应公司面临的新形势、新情况和新问题。同时,根据全国中小企业股份转让系统挂牌的要求,通过持续督导,提高公司管理水平、规范意识,建立健全了投资者关系管理制度和信息披露制定等相关制度,完善公司治理、保障公司合法合规运营。

6. 公司坏账风险

公司2016年12月31日、2015年12月31日的应收账款净额分别为17,372,045.00元、23,400,790.96元,分别占当期资产总额的19.30%、24.28%;2016年12月31日、2015年12月31日的其他应收款净额分别为8,345,958.08元、2,201,031.84元,分别占当期资产总额的9.27%、2.28%;公司最近两年的应收款项余额较大、占比较高。账龄在1年以内的应收款占总应收款金额的47.96%,此类应收款的客户信誉度较高,发生坏账的风险较小,不会对公司生产经营造成不利影响;账龄在1-2年以内的应收款占总应收款金额的21.75%,2016年,公司已通过建立专门的收款团队对1-2年的应收款进行催收,必要时会通过法律途径解决,此类应收款已经按照应收金额的10%计提了坏账准备,公司在2017年将继续加大对应收款的催收力度,未来如有发生坏账,不会对公司的生产经营造成重大影响。

对策与措施:公司及时关注账龄较长的应收账款,加大催收力度,同时公司将根据业务开展需要、客户信用级别、客户支付能力等信息制定信用政策,并根据客户风险级别信用政策,通过以上措施将客户欠款总额控制在风险较低的范围内。此外公司于2017年度继续进行战略转型,逐步退出收款风险较大的住宅类项目,专注于几乎无收款坏账风险的公共场馆、公共建筑和产业园区项目。

7、通州分公司升级为通州独立公司法人的不确定风险

公司2013年7月23日与北京华盛富邦商业投资管理有限公司签订《合作协议》,协议约定双方共同投资(各投资150.00万元)拟将北京东光物业管理有限公司通州第一分公司改制为有限责任公司或重新成立

有限责任公司，即北京东光物业（通州）管理有限公司或北京东光物业世纪星城管理有限公司（以工商局核准为主，以下简称东光物业通州公司），以东光物业通州公司为实施主体对世纪星城小区进行物业管理，在上述公司未成立前，继续以北京东光物业管理有限公司通州第一分公司的形式运营，独立核算，并以各自的协议股份享有权利、承担义务。截至年报披露日，东光物业通州公司尚未成立，世纪星城小区的物业管理仍由北京东光物业管理有限公司通州第一分公司提供服务。由于从事物业管理公司需要国家物业管理资质，因此通州第一分公司能否升级变更为独立法人从事物业管理服务存在不确定风险。

对策与措施：公司基于 2016 年度进行战略转型，逐步退出住宅项目，已经与合作方北京华盛富邦商业投资管理有限公司就通州第一分公司问题进行沟通，计划 2016 年度终止与对方合作，并注销通州第一分公司。截至本报告出具之日，该分公司正在办理注销中。

（二）报告期内新增的风险因素

不适用。

四、董事会对审计报告的说明

（一）非标准审计意见说明：

是否被出具“非标准审计意见审计报告”：	否
审计意见类型：	标准无保留意见
董事会就非标准审计意见的说明： 不适用	

（二）关键事项审计说明：

不适用。

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	是	第五节二(一)
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	否	-
是否存在日常性关联交易事项	否	-
是否存在偶发性关联交易事项	是	第五节二(二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	是	第五节二(三)
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	第五节二(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在自愿披露的重要事项	否	-

二、重要事项详情

(一) 重大诉讼、仲裁事项

单位：元

重大诉讼、仲裁事项	涉及金额	占期末净资产比例	是否结案	临时公告披露时间
芜湖东光物业管理有限公司因停车费管理问题与业主产生纠纷, 公司被连通告上法院。	379,346.73	0.50%	是	2015 年 12 月 21 日
总计	379,346.73	0.50%	-	-

未结案进展情况、涉及金额、是否形成预计负债、对公司未来的影响，已结案执行情况：

2015年10月20日, 芜湖东光物业管理有限公司因停车费管理问题与业务产生纠纷, 本公司被连同起诉, 根据起诉状内容, 原告认为芜湖东光物业管理有限公司是本公司全资子公司, 应当与芜湖东光承担连带责任。

公司已于2012年11月将持有的芜湖东光物业管理有限公司全部股权转让给自然人王蔷和赵明, 自始至终, 公司不曾持有该公司任何股份, 未参与公司该公司任何经营或决策。

2016 年 6 月 2 日和 7 月 26 日, 公司分别收到了安徽省芜湖经济技术开发区人民法院寄出的五份民事调解书和一份民事判决书, 就该民事诉讼案件做了民事调解和民事判决。该诉讼案件涉及金额 379, 346. 73 元, 目前该案件已经全部结案, 公司不承担任何法律责任。公司各项业务正常开展, 该诉讼未对公司日常经营产生任何不利影响。

(二) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

偶发性关联交易事项

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序
威迺盛(北京)环境科技有限公司	向公司部分项目提供日常保洁服务。	870,739.22	是
北京中豪机电设备工程有限公司	向公司部分项目提供电梯日常维护保养服务。	28,000.00	是
程向荣、史贵财	与公司合作投资入股嘉兴信策投资合伙企业(有限合伙)。	23,000,000.00	是
总计	-	23,898,739.22	-

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

以上关联交易事项遵循市场公允价格，系公司业务发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的。以上关联交易事项不存在损害公司和其他股东利益的情形，对公司的业务完整性、独立性不产生影响。

(三) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事

项

报告期内，公司对外投资情况如下：

1、投资设立参股子公司北京清城同衡大健康科技研究院有限公司

经过公司第一届董事会第十三次会议审议，2016年4月12日，公司与北京清华同衡规划设计研究院有限公司、北京嘉恒建业文化产业投资有限公司、万健华康健康科技发展（北京）有限公司共同出资设立参股公司北京清城同衡大健康科技研究院有限公司，本次对外投资涉及公司主营业务之外的新领域大健康产业。该公司注册资本为10,000,000.00元，其中本公司出资人民币500,000.00元，占注册资本的5.00%。截至本报告出具日，公司已经实缴该注册资金。

公司对外投资设立该参股公司，该参股公司董事会由北京清华同衡规划设计研究院有限公司、管理层代表、战略投资人代表共同组建，董事长由北京清华同衡城市规划设计研究院有限公司委派，公司不参与该参股公司日常实际经营，对本公司的经营不存在风险。

公司通过此次投资，将对大健康产业中的养老机构运营、餐饮配套、健康陪护等若干项服务给予重点关注，并从参股公司中获得相关的研究成果和智力资源，从而进一步为公司谋求进入大健康产业的战略设计提供具体的操作路径，同时也使公司物业管理的服务对象和范围得以扩展和延伸，这有利于公司寻找新的价值创造途径和利润增长点。因此，本次对外投资对公司未来财务状况和经营成果预计将产生明显的积极影响。

2、对外投资入股嘉兴信策投资合伙企业（有限合伙）

2016年7月12日，经过公司第一届董事会第十七次会议审议，公司与史贵财、程向荣投资入股嘉兴信策投资合伙企业（有限合伙）。该合伙企业注册资本为27,500,000.00元，其中本公司出资人民币15,000,000.00元，占注册资本的54.55%。截至本报告出具日，公司尚未对该合伙企业实际缴纳出资。

该合伙企业属于并购基金，本次对外投资基于公司对物业服务行业发展前景的信心，一方面公司将借助基金管理方的专业经验，为公司带来投资收益，另一方面通过产业并购基金的形式扩展公司投资范围，符合公司内生式增长与外延式并购并举的发展战略。但是，因宏观经济、投资标的公司经营管理、交易方案、并购整合等方面因素的影响，如果不能对投资标的及交易方案进行充分有效的投前论证及投后管理，将面临不能实现预期效益的风险。

本次对外投资属公司战略规划，有利于公司拓宽融资渠道，提高资金运用效率，同时对于提高公司产品竞争力有较好的促进作用，对公司未来的财务状况无不利影响。投资该合伙企业后，公司将以合伙企业为对外投资平台，通过股权投资、股权回购等方式和途径获得较高的投资收益以及并购标的控股权，这将对公司经营成果有显著的促进和提升。

3、投资设立参股子公司东光盛德科技（北京）有限公司

2016年9月13日，经过公司第一届董事会第二十一次会议审议，公司与湖南盛德投资管理有限公司、北京能仁福投资有限公司、杨鸿共同出资设立参股子公司东光盛德科技（北京）有限公司。本次对外投资不涉及进入新的领域，该参股子公司主要承接机动车停车场服务。该公司企业注册资本为10,000,000.00元，其中本公司出资人民币3,800,000.00元，占注册资本对的38.00%。截至本报告出具日，公司已实际缴纳首期出资款380,000.00元，该参股子公司收到首期出资款共计760,000.00元。

本次对外投资涉及机动车停车场建设、技术改造升级以及日常运营管理，可能存在短时间内无法达到规模化经营的风险，由此可能导致公司前期投资无法按商业计划设计及时收回。公司将持续强化停车场业务的经营管理工作，尽可能降低经营风险。

对外投资机动车停车场服务公司有利于充分发挥公司资源价值，进一步延伸公司业务价值链，强化公司核心业务经营能力。本次对外投资属于公司战略规划，有利于公司拓宽业务范围，对提高公司竞争力有较好促进作用，对公司未来财务状况无不利影响。

4、投资设立全资子公司北京东光体育场馆经营管理有限公司

2016年8月1日，经公司第一届董事会第十八次会议审议通过，公司对外投资设立全资子公司北京东光体育服务有限公司，本次对外投资涉及进入公司主营业务之外的体育服务产业。

鉴于公司对体育服务公司的运营规模预计不足，公司在注册全资子公司的过程中调整增加了注册资本，并于2016年10月12日完成了该全资子公司的工商登记，该全资子公司最终核准的名称为北京东光体育场馆经营管理有限公司，注册资本为人民币15,000,000.00元，其中使用公司以2015年股票定向增发募集资金出资共计1,000万元。公司于2017年4月20日召开第一届董事会第二十五次会议审议确认了上述投资事项，以上对外投资事项在董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。上述投资事项不构成重大资产重组。截至本报告出具日，公司已实际缴纳出资款10,000,000.00元。

本次对外投资是从长远发展利益出发所作出的慎重决策，但仍可能存在一定的市场、经营和管理风险。公司将完善各项内部控制制度，明确经营策略和风险管理，组建良好的经营管理团队，不断适应业务要求及市场变化，积极防范和应对上述风险。

公司通过此次投资，将对体育服务产业中的体育服务机构运营、体育项目经营及体育场馆的设施管理和运营维护等若干项服务给予重点关注，使公司物业管理的服务对象和范围得以扩展和延伸，这将有利于公司寻找新的价值创造途径和利润增长点。因此，本次对外投资对公司未来财务状况和经营成果预计将产生明显的积极影响。

5、对外投资设立控股孙公司北京冰七邻体育文化有限公司

公司下属全资子公司北京东光体育场馆经营管理有限公司，因业务发展需要设立控股孙公司北京冰七邻体育文化有限公司。2016年11月7日，该控股孙公司完成了工商注册登记手续，并领取了由北京市工商行政管理局朝阳分局核发的营业执照。

该控股孙公司注册资本1,000万元人民币，其中全资子公司北京东光体育场馆出资510万元人民。截止到本报告出具之日，该控股孙公司未收到实际缴纳出资，未开展任何经营活动。

本次对外投资是从长远发展利益出发所作出的慎重决策,但仍可能存在一定的市场、经营和管理风险。公司将完善各项内部控制制度,明确经营策略和风险管理,组建良好的经营管理团队,不断适应业务要求及市场变化,积极防范和应对上述风险。

(四) 承诺事项的履行情况

为了避免未来可能发生的同业竞争,公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员均出具了《避免同业竞争承诺函》。报告期内,各位承诺人严格遵守上述承诺。

为了避免公司资金占用、对外担保等情况的发生以及为了防止关联交易,公司控股股东、实际控制人均出具承诺,将严格遵守公司的各项规章制度,避免出现占用公司资金的情况。报告期内,各位承诺人严格遵守上述承诺。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售条件股份	无限售股份总数	17,366,666	43.42%	12,165,416	29,532,082	57.91%
	其中：控股股东、实际控制人	5,154,000	12.88%	7,517,500	12,671,500	24.85%
	董事、监事、高管	1,535,000	3.84%	498,750	2,033,750	3.99%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	22,633,334	56.58%	-1,165,416	21,467,918	42.09%
	其中：控股股东、实际控制人	16,560,000	41.40%	-7,462,500	9,097,500	17.84%
	董事、监事、高管	6,600,000	16.50%	-498,750	6,101,250	11.96%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		40,000,000	-	11,000,000	51,000,000	-
普通股股东人数		31				

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	北京世纪升和资产管理有限责任公司	19,184,000	55,000	19,239,000	37.72%	7,200,000	12,039,000
2	石鲁宁	4,905,000	-	4,905,000	9.62%	3,678,750	1,226,250
3	北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司	4,800,000	-	4,800,000	9.41%	-	4,800,000
4	黄旭东	2,530,000	-	2,530,000	4.96%	1,897,500	632,500
5	北京精诚建业资产管理有限公司	2,000,000	-	2,000,000	3.92%	666,668	1,333,332
6	上海钜致投资管理有限公司-钜致天星新三板股权投资1号专项基金	0	1,825,000	1,825,000	3.58%	1,825,000	-
7	北京天星昆冈投资中心(有限合伙)	0	1,700,000	1,700,000	3.33%	1,700,000	-

8	中航证券有限公司做市专用证券账户	970,000	608,000	1,578,000	3.09%	-	1,578,000
9	北京中融鼎新投资管理有限公司-中融鼎新融稳达1号新三板基金	0	1,475,000	1,475,000	2.89%	1,475,000	-
10	苏州金创鼎富投资中心(有限合伙)	0	1,000,000	1,000,000	1.96%	1,000,000	-
合计		34,389,000	6,663,000	41,052,000	80.48%	19,442,918	21,609,082

前十名股东间相互关系说明：

黄旭东持有北京世纪升和资产管理有限责任公司 51%股份，同时黄旭东担任该公司法人、执行董事、经理职务，北京世纪升和资产管理有限责任公司是黄旭东实际控制的公司；黄旭东持有北京精诚建业资产管理有限公司 66%股份，同时担任该公司法人、执行董事职务，北京精诚建业资产管理有限公司是黄旭东实际控制的公司；其余股东无相互关系。

二、优先股股本基本情况

单位：股

项目	期初股份数量	数量变动	期末股份数量
计入权益的优先股	-	-	-
计入负债的优先股	-	-	-
优先股总股本	-	-	-

三、控股股东、实际控制人情况**(一) 控股股东情况**

北京世纪升和资产管理有限责任公司（统一社会信用代码：91110101693278792P），成立于2009年8月7日，法定代表人：黄旭东，注册资本：1200万元，注册地址：北京市大兴区黄村镇清源路9号黄村镇政府东配楼312室，经营范围：资产管理；财务咨询；市场营销策划；承办展览展示；礼仪服务；会议服务（不含食宿）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；摄影服务；图文制作；设计、制作、代理广告；销售文化用品、建筑材料；企业形象策划；企业管理咨询；投资顾问；商务信息咨询（中介除外）。该公司现持有公司37.72%的股份，是公司的第一大股东、控股股东。

报告期内，公司的控股股东未发生变更。

(二) 实际控制人情况

1. 黄旭东，男，1968年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。2007年6月毕业于对外经济贸易大学工商管理专业，硕士研究生学历，获硕士学位。1987年9月至1995年12月任职于厦门市风景园林管理局；1995年12月至1999年4月于厦门伟龙实业有限公司任经理；1999年10月至2001年1月于北京东泓工贸有限公司西客站销售分公司任负责人；2000年3月至2006年8月于北京金浩洋科技发展有限公司任执行董事兼总经理；2004年7月至2009年8月于景德镇天润置地有限公司任董事兼总经理；2006年9月至2011年4月于湖北长江东光物业管理有限责任公司任董事；2006年12月至2014年6月于霆瀚能源历任监事、执行董事；2008年1月至2010年2月于北京东光同泽物业管理有限公司任监事；2008年6月至2010年8月于潍坊金沙城市广场管理有限公司任副董事长；2009年8月至今于世纪升和任执行董事兼经理；2010年3月至2013年7月于北京嘉信联诚工程技术有限公司任执行董事；2013年7月至今于精诚建业任执行董事；2013年9月至今于龚杏东光任董事。1999年4月至2014年4月于东光物业有限历任监事、分公司负责人、经理、执行董事；2014年4月

至今于东光物业任董事长，任期三年。黄旭东直接持有公司4.96%的股份，并通过世纪升和、精诚建业间接持有公司股份（黄旭东持有世纪升和51%股份，世纪升和持有公司37.72%的股份；黄旭东持有精诚建业66%股份，精诚建业持有公司3.92%的股份）。黄旭东除了投资公司外，还投资有世纪升和及精诚建业。

2. 张蕾，女，1970年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。1992年7月毕业于北京联合大学纺织工程学院财务会计专业，大学专科学历。1988年1月至2001年1月于北京中润达经贸集团任副经理；1994年6月至1996年9月于北京新万来房地产信息咨询公司任副经理；2000年3月至2006年8月于北京金浩洋科技发展有限公司任监事；2002年4月至2010年1月于北京中天石房地产开发有限公司物业管理分公司任负责人；2004年7月至2009年8月于景德镇天润置地有限公司任董事长；2006年9月至2010年3月于湖北长江东光物业管理有限责任公司任监事；2006年12月至2012年12月于北京霆翰能源技术有限公司历任监事、执行董事；2009年6月至2012年8月于北京欧美同学文化发展有限公司任董事、总经理；2004年7月至2014年4月于北京新华儿女出入境服务中心有限公司历任副董事长、总经理；2009年8月至2014年4月于世纪升和任监事；2010年8月至2011年12月于北京鸿浩保洁服务有限公司任监事；2000年4月至2014年4月于东光物业有限任监事；2014年4月至2015年9月于东光股份任财务总监；2014年4月至今于公司任董事，任期三年。张蕾未直接持有公司股份，通过世纪升和间接持有公司股份（张蕾持有世纪升和49%股份，世纪升和持有公司37.72%股份）。张蕾除了间接投资公司外，还直接投资世纪升和。报告期内，公司的实际控制人未发生变更。

第七节 融资及分配情况

一、挂牌以来普通股股票发行情况

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外部自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更
2015年4月29日	2016年1月19日	3.5元	11000000	38500000	-	4	3	4	1	是

募集资金使用情况：

募集资金将用于并购、互联网战略落地、企业信息化建设及管理创新、补充资金流动性等相关投入。截至2016年12月31日，公司募集资金专户实际余额23,822,428.87元，其中：募集资金实际余额38,500,000.00元，募集资金利息净额（扣除手续费后）22,428.87元。报告期内公司已实际使用募集资金14,700,000.00元。

2016年7月12日，公司召开第一届董事会第十七次会议审议通过了《关于变更部分募集资金使用用途的议案》，并提交2016年第三次临时股东大会审议通过。公司用募集的部分资金与合作伙伴共同合作投资嘉兴信策投资合伙企业（有限合伙），该合伙企业属于并购基金，主要投向于国内具有增值潜力、符合公司发展战略需要的物业服务企业。信达国际（上海）投资咨询有限公司是一家具有深厚资金管理能力、丰富投资经验以及强大资源背景的合作伙伴，该公司在投资项目的选择上具有丰富的投资经验。在保证资金安全性、流动性的前提下，使用募集资金投资入股并购基金，加快公司对境内的物业服务企业进行投资，加快公司在物业服务领域的战略布局和资源整合，实现资本增值。所以，公司提议将2015年定向增资的部分募集资金变更使用用途，计划使用1500万元投资嘉兴信策投资合伙企业（有限合伙）。截至本报告披露之日，公司尚未对该并购基金实际缴纳出资。

公司募集资金使用情况和公开披露的募集资金用途一致，不存在用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人、委托理财等情形。

二、存续至本期的优先股股票相关情况

（一）基本情况

单位：元/股

证券代码	证券简称	发行价格	发行数量	募集金额	票面股息率	转让起始日	转让终止日
-	-	-	-	-	-	-	-

（二）股东情况

单位：股

证券代码	-	证券简称	-	股东人数	-
序号	股东名称	期初持股数量	期末持股数量	期末持股比例	
-	-	-	-	-	-

证券代码	—	证券简称	—	股东人数	—
序号	股东名称	期初持股数量	期末持股数量	期末持股比例	
—	—	—	—	—	

证券代码	—	证券简称	—	股东人数	—
序号	股东名称	期初持股数量	期末持股数量	期末持股比例	
—	—	—	—	—	

证券代码	—	证券简称	—	股东人数	—
序号	股东名称	期初持股数量	期末持股数量	期末持股比例	
—	—	—	—	—	

证券代码	—	证券简称	—	股东人数	—
序号	股东名称	期初持股数量	期末持股数量	期末持股比例	
—	—	—	—	—	

(三) 利润分配情况

单位：元

证券代码	证券简称	本期股息率	分配金额	股息是否累积	累积额	是否参与剩余利润分配	参与剩余分配金额
—	—	—	—	—	—	—	—

(四) 回购情况

单位：元/股

证券代码	证券简称	回购选择权的行使主体	回购期间	回购数量	回购比例	回购资金总额
—	—	—	—	—	—	—

(五) 转换情况

单位：元/股

证券代码	证券简称	转股条件	转股价格	转换选择权的行使主体	转换形成的普通股数量
—	—	—	—	—	—

(六) 表决权恢复情况

单位：元/股

证券代码	证券简称	恢复表决权的优先股数量	恢复表决权的优先股比例	有效期间
—	—	—	—	—

三、债券融资情况

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率	存续时间	是否违约
—	—	—	—	—	—	否
合计	—	—	—	—	—	—

注：债券类型为公司债券（大公募、小公募、非公开）、企业债券、银行间非金融企业融资工具、其他等。

债券违约情况：

-

公开发行债券的披露特殊要求：

-

四、间接融资情况

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率	存续时间	是否违约
-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

违约情况：

-

五、利润分配情况

(一) 报告期内的利润分配情况

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
-	-	-	-
合计	-	-	-

(二) 利润分配预案

单位：元/股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	-	-	-

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
黄旭东	董事长	男	49	研究生	2014年4月21日起三年	是
张蕾	董事	女	47	大专	2014年4月21日起三年	否
安学江	董事	男	43	研究生	2014年4月21日起三年	否
孙翔	董事	女	46	本科	2014年4月21日起三年	否
郑良雨	董事、总经理	男	53	本科	2015年10月16日至本届董事会届满、2016年12月29日起3年	是
石鲁宁	监事会主席	男	63	本科	2014年4月21日起三年	否
宋国志	监事	男	64	大专	2014年4月21日起三年	是
方丽晔	监事	女	46	本科	2015年10月16日至本届监事会届满	是
王振江	董事会秘书	男	41	研究生	2015年9月24日起三年	是
姜蕾	财务总监	女	32	大专	2017年4月21日起三年	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

黄旭东与张蕾是夫妻关系。其他董事会、监事会、高级管理人员之间无关联关系。

（二）持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
黄旭东	董事长	2,530,000	-	2,530,000	4.96%	-
张蕾	董事	-	-	-	-	-
安学江	董事	700,000	-	700,000	1.37%	-
孙翔	董事	-	-	-	-	-
郑良雨	董事、总经理	-	-	-	-	-
石鲁宁	监事会主席	4,905,000	-	4,905,000	9.62%	-
宋国志	监事	-	-	-	-	-
方丽晔	监事	-	-	-	-	-
王振江	董事会秘书	-	-	-	-	-
姜蕾	财务总监	-	-	-	-	-
合计	-	8,135,000	0	8,135,000	15.95%	-

（三）变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	否
	总经理是否发生变动	是

	董事会秘书是否发生变动			否
	财务总监是否发生变动			是
姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	简要变动原因
黄旭东	董事长、总经理	离任	董事长	选举
马海英	财务总监	离任	-	离职
姜蕾	-	新任	财务总监	新聘

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

1、郑良雨先生简历

郑良雨，男，1964年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，毕业于厦门大学，大学本科学历，获学士学位，经济师（工商管理中级职称），物业管理师，持有全国物业管理企业经理上岗证。1984年7月到1985年12月，在中华全国总工会培训部工作；1986年1月到1995年7月，在深圳市信息技术学院任教师；1995年8月到1999年2月，在深圳市长城地产集团工作，期间获国家人事部经济师职称；1999年3月到2003年12月，在深圳市长城物业管理股份有限公司先后任总经理助理、副总经理。2003年3月到2005年2月，任长城物业总部副总经理；2006年1月到2008年1月，在中国物业管理协会培训中心任教研部主任；2008年2月至2012年4月任北京东光物业管理有限公司副总经理；2012年5月到2013年12月，任北京均豪物业管理股份有限公司副总经理；2014年1月到2015年3月，任北京诚智慧中物业管理有限公司副总经理；2015年4月至今，任北京东光物业管理股份有限公司副总经理；2015年10月16日至今，任北京东光物业管理股份有限公司董事。通过北京精诚建业资产管理有限公司间接持有北京东光物业管理股份有限公司股份。

2、姜蕾女士简历

姜蕾，女，1985年出生，中国国籍，无境外永久居留权，2007年7月毕业于中国人民大学金融管理专业，大专学历。2007年7月至2009年10月，任北京佳程格伟国际休闲俱乐部有限公司会计；2010年3月至2013年5月，任迈盛悦合体育用品有限公司主管会计；2013年5月至今，任北京东光物业管理股份有限公司主管会计、财务经理。

二、员工情况

（一）在职员工（母公司及主要子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	84	78
生产人员	355	562
销售人员	3	6
技术人员	129	125
财务人员	24	22
员工总计	595	793

注：可以分为：行政管理人员、生产人员、销售人员、技术人员、财务人员等。

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	5	5
本科	44	37
专科	86	90
专科以下	460	661
员工总计	595	793

人员变动、人才引进、培训、招聘、薪酬政策、需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

报告期内，公司的员工保持相对稳定，公司有针对性的招聘优秀毕业生和专业人才，并为人才提供发挥能力的平台及机会，帮助人才实现自身价值，并提供与其自身价值相适应的待遇和职务。

公司一直十分重视员工的培训和发展工作，制定了系列的培养计划，包括新员工入职培训、公司文化培训、岗位技能培训实习等，不断提升公司员工的综合素质和技能水平，努力提升员工和部门的工作效率，为公司战略目标的实现提供坚实的基础。

公司员工薪酬包括基本工资、绩效工资、奖金等。公司实行全员劳动合同制，公司与员工签订《劳动合同书》，按照国家有关法律法规及地方相关社会保险政策，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育等社会保险。

（二）核心员工以及核心技术人员

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量
核心员工	-	-	-
核心技术人员	4	2	-

核心技术团队或关键技术人员的基本情况及其变动情况：

报告期内，公司并未确认核心员工。

公司核心技术人员为方丽晔、苏江海、陆曼曼、王斯文，公司与核心技术人员均签订了正式的劳动合同及保密协议。报告期内公司核心技术人员陆曼曼、王斯文离职，公司没有补充确认新的核心技术人员。

第九节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	否
董事会是否设置专业委员会	否
董事会是否设置独立董事	否
投资机构是否派驻董事	否
监事会对本年监督事项是否存在异议	否
管理层是否引入职业经理人	否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	是

一、公司治理

（一）制度与评估

1、公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，并按照相关规定和制度规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策及财务决策等均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

董事会评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及全国中小企业股份转让系统有关规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定和要求，召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，小股东与大股东享有平等地位，确保全体股东能够充分行使自己的合法权利。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司建立了规范的公司治理结构，股东大会、董事会、监事会和管理层严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和中国证监会有关要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、财务决策、人事变动等按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

4、公司章程的修改情况

2016 年公司章程做过两次修改：

（1）2015年5月14日，公司2015年第二次临时股东大会审议通过了《关于修改公司章程的议案》，具

体为：

公司章程第六条原为：“公司注册资本为人民币4,000万元”。

现修改为：“公司注册资本为人民币 5,100 万元”。

公司章程第二十二条原为：“公司的股份总数为4,000万股，全部为普通股”。

现修改为：“公司的股份总数为 5,100 万股，全部为普通股”。

（2）2016年8月1日，公司2016年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司经营范围变更并相应修改公司章程的议案》，具体为：

公司章程第二章第十七条原为：“经依法登记，公司经营范围为：许可经营项目：物业管理。一般经营项目：从事房地产经纪业务； 机动车公共停车场服务；酒店管理、餐饮管理。（未取得行政许可的项目除外。）”

现修改为：“经依法登记，公司经营范围为：许可经营项目：物业管理。一般经营项目：从事房地产经纪业务；机动车公共停车场服务； 酒店管理、餐饮管理；承办展览展示活动；技术咨询、技术培训（不得面向全国招生）；教育咨询；电脑喷绘、晒图服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；体育场馆经营。（未取得行政许可的项目除外。）”

（二）三会运作情况

1、三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	12	(1)2016年3月24日,公司召开第一届董事会第十二次会议,审议通过以下议案:《关于签订房屋租赁合同议案》、《关于提请召开公司2016年第一次临时股东大会的议案》; (2)2016年4月12日,公司召开第一届董事会第十三次会议,审议通过以下议案:《关于对外投资设立参股公司的议案》; (3)2016年4月21日,公司召开第一届董事会第十四次会议,审议通过以下议案:《2015年年度报告及年度报告摘要》、《2015年度董事会工作报告》、《2015年度总经理工作报告》、《2015年度财务决算报告》、《2016年度财务预算方案》、《2015年度利润分配方案》、《关于续聘2016年度会计师事务所的议案》、《关于北京东光物业管理股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》、《关于补充确认使用公司闲置资金购买理财产品的议案》、《关于提请召开公司2015

	年年度股东大会的议案》； (4)2016年5月26日,公司召开第一届董事会第十五次会议,审议通过以下议案:《关于注销控股子公司江西龚杏东光物业管理有限公司的议案》； (5)2016年6月29日,公司召开第一届董事会第十六次会议,审议通过以下议案:《关于公司拟与威迹盛(北京)环境科技有限公司签订采购合同的议案》、《关于公司拟与北京中豪机电设备工程有限公司签订采购合同的议案》、《关于设立分公司的议案》、《关于提请召开公司2016年第二次临时股东大会的议案》； (6)2016年7月12日,公司召开第一届董事会第十七次会议,审议通过以下议案:《关于收购北京东光信诺物业管理有限公司50%股权的议案》、《关于公司对外投资并购基金暨关联交易的议案》、《关于变更部分募集资金使用用途的议案》、《关于设立分公司的议案》、《关于提请召开公司2016年第三次临时股东大会的议案》； (7)2016年8月1日,公司召开第一届董事会第十八次会议,审议通过以下议案:《关于公司名称变更并相应修改公司章程议案》、《关于公司经营范围变更并相应修改公司章程的议案》、《关于对外投资设立全资子公司的议案》、《关于注销分公司的议案》、《关于提请召开公司2016年第四次临时股东大会的议案》； (8)2016年8月26日,公司召开第一届董事会第十九次会议,审议通过以下议案:《关于终止筹划重大资产重组事项并恢复股票转让的议案》； (9)2016年8月30日,公司召开第一届董事会第二十次会议,审议通过以下议案:《关于公司2016年半年度报告的议案》、《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于制定〈北京东
--	---

		光物业管理股份有限公司募集资金管理制度>的议案》、《关于提请召开公司 2016 年第五次临时股东大会的议案》； (10)2016 年 9 月 13 日,公司召开第一届董事会第二十一次会议,审议通过以下议案:《关于设立募集资金专项账户的议案》、《关于公司与中信银行股份有限公司北京石景山支行、中航证券有限公司签订募集资金三方监管协议相关事宜的议案》； (11)2016 年 11 月 30 日,公司召开第一届董事会第二十二次会议,审议通过以下议案:《关于预计日常性关联交易的议案》、《关于设立分公司的议案》、《关于提请召开公司 2016 年第六次临时股东大会的议案》； (12) 2016 年 12 月 29 日,公司召开第一届董事会第二十三次会议,审议通过以下议案:《关于聘任公司总经理的议案》。
监事会	3	(1)2016 年 4 月 21 日,公司召开第一届监事会第五次会议,审议通过以下议案:《2015 年年度报告及年度报告摘要》、《2015 年度监事会工作报告》、《2015 年度总经理工作报告》、《2015 年度财务决算报告》、《2016 年度财务预算方案》、《2015 年度利润分配方案》、《关于续聘 2016 年度会计师事务所的议案》、《关于北京东光物业管理股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》、《关于补充确认使用公司闲置资金购买理财产品议案》； (2)2016 年 7 月 12 日,公司召开第一届监事会第六次会议,审议通过以下议案:《关于变更部分募集资金使用用途的议案》； (3)2016 年 8 月 30 日,公司召开第一届监事会第七次会议,审议通过以下议案:《关于公司 2016 年半年度报告的议案》、《关于公司募集资金存放与实际使用情况

		的专项报告的议案》。
股东大会	7	(1)2016 年 4 月 11 日,公司召开 2016 年第一次临时股东大会,审议通过以下议案:《关于签订房屋租赁合同议案》; (2)2016 年 5 月 16 日,公司召开 2015 年年度股东大会,审议通过以下议案:《2015 年年度报告及年度报告摘要》、《2015 年度董事会工作报告》、《2015 年度监事会工作报告》、《2015 年度财务决算报告》、《2016 年度财务预算方案》、《2015 年度利润分配方案》、《关于续聘 2016 年度会计师事务所的议案》、《关于北京东光物业管理股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》、《关于补充确认使用公司闲置资金购买理财产品议案》; (3)2016 年 7 月 14 日,公司召开 2016 第二次临时股东大会,审议通过以下议案:《关于公司拟与威迺盛(北京)环境科技有限公司签订采购合同的议案》、《关于公司拟与北京中豪机电设备工程有限公司签订采购合同的议案》; (4)2016 年 7 月 27 日,公司召开 2016 第三次临时股东大会,审议通过以下议案:《关于公司对外投资并购基金暨关联交易的议案》、《关于变更部分募集资金使用用途的议案》; (5)2016 年 8 月 17 日,公司召开 2016 第四次临时股东大会,审议通过以下议案:《关于公司名称变更并相应修改公司章程议案》、《关于公司经营范围变更并相应修改公司章程的议案》; (6)2016 年 9 月 19 日,公司召开 2016 第五次临时股东大会,审议通过以下议案:《关于制定〈北京东光物业管理股份有限公司募集资金管理制度〉的议案》; (7)2016 年 12 月 19 日,公司召开 2016 第六次临时股东大会,审议通过以下议案:

		《关于预计日常性关联交易的议案》。
--	--	-------------------

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

（三）公司治理改进情况

报告期内，公司能够依据有关法律法规和公司章程的规定对外发布通知，并按期召开三会；公司董事会和监事会依照有关法律法规和公司章程的规定，及时进行换届选举；保证公司会议文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件归档保存；正常签署公司会议记录；涉及关联董事、关联股东或者其他利益相关者应当回避的，公司相关人员要严格回避表决；公司监事会正常发挥作用，具备切实的监督手段；参加公司董事会、股东大会的董事、股东，能够严格按照程序进行表决，履行职责与义务，严格执行所有会议决议。

报告期内，公司管理层未聘用职业经理人。

（四）投资者关系管理情况

公司通过全国股转系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）及时按照相关法律法规的要求充分进行信息披露，保护投资者权益。公司同时建立了通过电话、电子邮件等与投资者互动交流的有效途径，确保公司与潜在投资者之间畅通的沟通渠道。

（五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

—

二、内部控制

（一）监事会就年度内监督事项的意见

监事会在本年度的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对本年度内的监督事项无异议。

（二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司运营独立，与实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开，不存在合署经营的情况。

1. 业务独立

本公司主要为高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务，公司具有独立完整的业务体系和面向市场独立开展业务的能力，独立于各股东和其他关联方。

公司拥有独立完整的采购、服务、销售系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，

不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。公司控股股东以及实际控制人均书面承诺不从事与公司构成同业相竞争的业务，保证公司的业务独立于控股股东和实际控制人。

2. 资产独立

本公司是由北京东光物业管理有限公司整体变更设立的股份公司，相关资产和产权变更登记手续正在已办理，公司所拥有的资产产权明晰，不存在权属纠纷。

3. 人员独立

公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退，聘任及辞退的程序符合法律、行政法规及公司章程的规定。公司总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东和实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人或其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、和实际控制人或其控制的其他企业中兼职。

公司遵守《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规与员工签订了劳动合同，并严格执行有关的劳动工资制度，公司劳动关系、工资报酬、社会保险独立管理，公司人员独立。

4. 公司财务独立

公司设立独立的财务部门，配备专职的财务工作人员，制定了完善的财务管理制度和财务会计制度，建立独立的财务核算体系，能够依法独立作出财务决策。公司开设独立基本存款账户，独立运营资金，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户，公司独立纳税。

5. 公司机构独立

公司设立股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘请总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员，组成完整的独立于控股股东及关联方的法人治理结构，并有效运作。公司设有管理部、工程部、市场部、财务部、培训部、人事部、行政部。公司各部门均已建立了较为完备的规章制度。公司设立了独立于控股股东的组织机构，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公、混合经营的情形。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均是依据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期的、持续的系统性工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断进行调整和完善。

1、关于会计核算体系

公司严格按照国家法律法规有关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体政策，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

公司紧紧围绕企业风险控制相关制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

为了规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，正确地履行信息披露的义务，确保信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，结合公司的实际情况，制定了《信息披露管理制度》。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层，严格遵守了公司已经制定的《信息披露事务管理制度》，执行情况良好。

公司召开的第一届董事会第六次会议建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

第十节 财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	(2017)京会兴审字第 10010047 号
审计机构名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
审计报告日期	2017 年 4 月 24 日
注册会计师姓名	王永忻、马德财
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	3

审计报告正文：

审 计 报 告

(2017)京会兴审字第 10010047 号

北京东光物业管理股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京东光物业管理股份有限公司（以下简称东光公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是东光公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注

册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

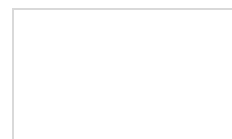
我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，东光公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东光公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

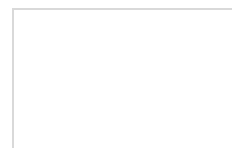
北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王永忻



中国·北京
二〇一七年四月二十四日

中国注册会计师：马德财



二、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	56,752,439.39	61,849,302.52
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-

应收票据		-	-
应收账款	六、(二)	17,372,045.00	23,400,790.96
预付款项	六、(三)	2,453,661.42	2,381,883.48
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六、(四)	8,345,959.08	2,201,031.84
买入返售金融资产		-	-
存货		-	-
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六、(五)	13,704.76	-
流动资产合计		84,937,809.65	89,833,008.80
非流动资产：			
发放贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产	六、(六)	500,000.00	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	六、(七)	1,197,225.77	1,581,031.26
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六、(八)	316,098.03	39,416.67
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六、(九)	2,184,194.40	4,209,190.45
递延所得税资产	六、(十)	890,942.74	721,906.23
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		5,088,460.94	6,551,544.61
资产总计		90,026,270.59	96,384,553.41
流动负债：			
短期借款		-	-
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期		-	-

损益的金融负债			
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	六、(十一)	3,885,379.23	4,241,410.33
预收款项	六、(十二)	3,347,148.62	2,699,418.57
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	六、(十三)	156,651.35	129,266.45
应交税费	六、(十四)	2,829,163.39	3,281,222.14
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	六、(十五)	8,429,566.23	8,406,606.91
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		18,647,908.82	18,757,924.40
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		18,647,908.82	18,757,924.40
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、(十六)	51,000,000.00	51,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	六、(十七)	28,739,530.25	28,694,247.23
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-

盈余公积		-	-
一般风险准备		-	-
未分配利润	六、(十八)	-8,257,455.97	-2,005,021.78
归属于母公司所有者权益合计		71,482,074.28	77,689,225.45
少数股东权益		-103,712.51	-62,596.44
所有者权益总计		71,378,361.77	77,626,629.01
负债和所有者权益总计		90,026,270.59	96,384,553.41

法定代表人：黄旭东

主管会计工作负责人：姜蕾

会计机构负责人：姜蕾

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		49,697,423.85	61,807,993.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十三、(一)	17,372,045.00	23,397,631.82
预付款项		2,453,661.42	2,381,883.48
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	十三、(二)	5,488,859.08	2,196,281.84
存货		-	-
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		13,704.76	-
流动资产合计		75,025,694.11	89,783,790.68
非流动资产：			
可供出售金融资产		500,000.00	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十三、(三)	10,250,000.00	250,000.00
投资性房地产		-	-
固定资产		1,193,883.26	1,575,215.91
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		316,098.03	39,416.67
开发支出		-	-
商誉		-	-

长期待摊费用		2,184,194.40	4,209,190.45
递延所得税资产		853,317.74	721,802.16
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		15,297,493.43	6,795,625.19
资产总计		90,323,187.54	96,579,415.87
流动负债：			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		3,885,379.23	4,241,410.33
预收款项		3,078,781.47	2,530,708.33
应付职工薪酬		155,916.93	126,921.57
应交税费		2,829,022.39	3,276,896.36
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款		8,425,175.38	8,401,657.37
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		18,374,275.40	18,577,593.96
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		18,374,275.40	18,577,593.96
所有者权益：			
股本		51,000,000.00	51,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		28,739,530.25	28,694,247.23
减：库存股		-	-

其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润		-7,790,618.11	-1,692,425.32
所有者权益合计		71,948,912.14	78,001,821.91
负债和所有者权益总计		90,323,187.54	96,579,415.87

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		103,487,641.84	103,336,685.45
其中：营业收入	六、(十九)	103,487,641.84	103,336,685.45
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		110,025,631.81	102,178,315.53
其中：营业成本	六、(十九)	92,405,472.05	85,163,086.16
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	六、(二十)	2,465,510.10	6,157,848.55
销售费用	六、(二十一)	1,052,084.90	856,521.96
管理费用	六、(二十二)	13,581,681.50	9,214,781.71
财务费用	六、(二十三)	-155,262.79	-58,816.20
资产减值损失	六、(二十四)	676,146.05	844,893.35
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	20,136.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,537,989.97	1,178,506.91
加：营业外收入	六、(二十五)	25,690.49	55,948.10
其中：非流动资产处置利得		-	3,008.99
减：营业外支出	六、(二十六)	284,233.93	1,098,615.21
其中：非流动资产处置损失		127,159.67	39,319.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,796,533.41	135,839.80
减：所得税费用	六、(二十七)	301,869.08	-8,746.19

五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-7,098,402.49	144,585.99
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-	-
归属于母公司所有者的净利润		-7,057,286.42	399,405.70
少数股东损益		-41,116.07	-254,819.71
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1．重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2．权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1．权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2．可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3．持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4．现金流量套期损益的有效部分		-	-
5．外币财务报表折算差额		-	-
6．其他		-	-
归属少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-7,098,402.49	144,585.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		-7,057,286.42	399,405.70
归属于少数股东的综合收益总额		-41,116.07	-254,819.71
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十四、（二）	-0.14	0.01
（二）稀释每股收益	十四、（二）	-0.14	0.01

法定代表人：黄旭东

主管会计工作负责人：姜蕾

会计机构负责人：姜蕾

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、（四）	103,076,883.59	103,042,400.03
减：营业成本	十三、（四）	91,920,134.79	85,159,663.16
营业税金及附加		2,459,260.43	6,148,214.82

销售费用		1,052,084.90	856,521.96
管理费用		13,578,464.50	8,435,487.31
财务费用		-154,010.75	-60,077.72
资产减值损失		526,062.32	844,477.08
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	十三、（五）	-	20,136.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-6,305,112.60	1,678,250.41
加：营业外收入		25,690.49	55,948.10
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		284,232.90	1,088,615.21
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-6,563,655.01	645,583.30
减：所得税费用		339,390.01	-8,642.12
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-6,903,045.02	654,225.42
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-
六、综合收益总额		-6,903,045.02	654,225.42
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-	0.02
（二）稀释每股收益		-	0.02

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		112,513,103.43	103,290,381.33
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、(二十八)、1	11,108,662.07	9,204,598.18
经营活动现金流入小计		123,621,765.50	112,494,979.51
购买商品、接受劳务支付的现金		65,581,194.23	55,198,020.73
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		32,219,719.80	32,253,286.92
支付的各项税费		5,230,602.89	7,105,707.92
支付其他与经营活动有关的现金	六、(二十八)、2	23,171,999.79	15,969,807.45
经营活动现金流出小计		126,203,516.71	110,526,823.02
经营活动产生的现金流量净额		-2,581,751.21	1,968,156.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	20,136.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		89,600.00	63,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		89,600.00	5,083,136.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,304,711.92	539,297.90
投资支付的现金		500,000.00	5,000,000.00
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-

投资活动现金流出小计		1,804,711.92	5,539,297.90
投资活动产生的现金流量净额		-1,715,111.92	-456,160.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	38,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	38,500,000.00
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	六、(二十八)、3	800,000.00	40,000.00
筹资活动现金流出小计		800,000.00	40,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-800,000.00	38,460,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-5,096,863.13	39,971,995.58
加：期初现金及现金等价物余额		61,849,302.52	21,877,306.94
六、期末现金及现金等价物余额		56,752,439.39	61,849,302.52

法定代表人：黄旭东

主管会计工作负责人：姜蕾

会计机构负责人：姜蕾

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		111,998,344.47	102,830,711.08
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		11,101,590.53	9,164,192.16
经营活动现金流入小计		123,099,935.00	111,994,903.24
购买商品、接受劳务支付的现金		65,522,769.35	55,184,197.73
支付给职工以及为职工支付的现金		31,793,669.80	31,552,738.60
支付的各项税费		5,220,168.44	7,095,602.94
支付其他与经营活动有关的现金		20,158,785.18	15,886,621.35
经营活动现金流出小计		122,695,392.77	109,719,160.62
经营活动产生的现金流量净额		404,542.23	2,275,742.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	20,136.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		89,600.00	63,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		89,600.00	5,083,136.99

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,304,711.92	531,488.90
投资支付的现金		500,000.00	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		10,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		11,804,711.92	5,531,488.90
投资活动产生的现金流量净额		-11,715,111.92	-448,351.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	38,500,000.00
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	38,500,000.00
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		800,000.00	40,000.00
筹资活动现金流出小计		800,000.00	40,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-800,000.00	38,460,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-12,110,569.69	40,287,390.71
加：期初现金及现金等价物余额		61,807,993.54	21,520,602.83
六、期末现金及现金等价物余额		49,697,423.85	61,807,993.54

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	51,000,000.00	-	-	-	28,694,247.23	-	-	-	-	-	-2,005,021.78	-62,596.44	77,626,629.01
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	51,000,000.00	-	-	-	28,694,247.23	-	-	-	-	-	-2,005,021.78	-62,596.44	77,626,629.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	45,283.02	-	-	-	-	-	-6,252,434.19	-41,116.07	-6,248,267.24
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,057,286.42	-41,116.07	-7,098,402.49
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	45,283.02	-	-	-	-	-	-	-	45,283.02
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	45,283.02	-	-	-	-	-	-	-	45,283.02
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	804,852.23	-	804,852.23
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	804,852.23	-	804,852.23
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	51,000,000.00	-	-	-	28,739,530.25	-	-	-	-	-	-8,257,455.97	-103,712.51	71,378,361.77

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	40,000,000.00	-	-	-	2,034,247.23	-	-	-	-	-	-2,444,926.89	192,223.27	39,781,543.61
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	40,000,000.00	-	-	-	2,034,247.23	-	-	-	-	-	-2,444,926.89	192,223.27	39,781,543.61
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	11,000,000.00	-	-	-	26,660,000.00	-	-	-	-	-	439,905.11	-254,819.71	37,845,085.40

（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	399,405.70	-254,819.71	144,585.99
（二）所有者投入和减少资本	11,000,000.00	-	-	-	27,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	38,500,000.00
1. 股东投入的普通股	11,000,000.00	-	-	-	27,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	38,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,499.41	-	40,499.41
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,499.41	-	40,499.41
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-840,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-840,000.00
四、本年期末余额	51,000,000.00	-	-	-	28,694,247.23	-	-	-	-	-	-2,005,021.78	-62,596.44	77,626,629.01

法定代表人：黄旭东

主管会计工作负责人：姜蕾

会计机构负责人：姜蕾

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	51,000,000.00	-	-	-	28,694,247.23	-	-	-	-	-1,692,425.32	78,001,821.91
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	51,000,000.00	-	-	-	28,694,247.23	-	-	-	-	-1,692,425.32	78,001,821.91
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）	-	-	-	-	45,283.02	-	-	-	-	-6,098,192.79	-6,052,909.77
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,903,045.02	-6,903,045.02
（二）所有者投入和减少 资本	-	-	-	-	45,283.02	-	-	-	-	-	45,283.02
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投 入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权 益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	45,283.02	-	-	-	-	-	45,283.02
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	804,852.23	804,852.23
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的 分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	804,852.23	804,852.23
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	51,000,000.00	-	-	-	28,739,530.25	-	-	-	-	-7,790,618.11	71,948,912.14

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	40,000,000.00	-	-	-	2,034,247.23	-	-	-	-	-2,387,150.15	39,647,097.08
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	40,000,000.00	-	-	-	2,034,247.23	-	-	-	-	-2,387,150.15	39,647,097.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	11,000,000.00	-	-	-	26,660,000.00	-	-	-	-	694,724.83	38,354,724.83
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	654,225.42	654,225.42
（二）所有者投入和减少资本	11,000,000.00	-	-	-	27,500,000.00	-	-	-	-	-	38,500,000.00
1. 股东投入的普通股	11,000,000.00	-	-	-	27,500,000.00	-	-	-	-	-	38,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	40,499.41	40,499.41	-
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	40,499.41	40,499.41	-
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他		-	-	-	-	-840,000.00	-	-	-	-	-840,000.00	-
四、本年期末余额	51,000,000.00	-	-	-	28,694,247.23	-	-	-	-	-1,692,425.32	78,001,821.91	-

财务报表附注

北京东光物业管理股份有限公司

2016年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、公司基本情况

1、公司历史沿革

北京东光物业管理股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），前身北京东光物业管理有限公司（以下简称“有限公司”），经北京市工商行政管理局批准，于1999年4月30日取得企业法人营业执照。公司现有注册资本为5,100.00万元，现统一社会信用代码为9111010870009145X9。

有限公司由自然人马肃领和黄旭东共同出资组建，于1999年4月30日取得北京市工商行政管理局门头沟分局核发的1101092032972号企业法人营业执照，组织机构代码为70009145-X，注册资本为50.00万元。公司的股东出资情况及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	占注册资本的比例（%）
马肃领	25.00	50.00
黄旭东	25.00	50.00
合计	50.00	100.00

上述出资业经北京京昊信审计事务所于1999年4月19日出具（京昊验字[1999]281号）验资报告。

1999年9月13日，根据有限公司章程规定和股权转让人的申请，马肃领将持有的有限公司50%的股权分别转让给黄旭东及陈峻松各25%。

2000年4月18日，根据有限公司章程规定和股权转让人的申请，陈峻松将持有的有限公司25%的股权转让给张蕾。

2003年4月2日，有限公司股东会决议增加注册资本250.00万元，分别由黄旭东、张蕾、赵晋莲以货币增资157.50万元、62.50万元、30.00万元。变更后的注册资本为300.00万元。本次出资经北京华通鉴会计师事务所有限责任公司于2003年4月2日出具的验资报告（华通鉴验字（2003）第3092号）予以验证。公司的股东出资情况及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	占注册资本的比例（%）
黄旭东	195.00	65.00
张蕾	75.00	25.00
赵晋莲	30.00	10.00
合计	300.00	100.00

2004年6月18日，有限公司增加注册资本200.00万元，分别由公司股东黄旭东、张蕾以货币方式增资125.00万元、75.00万元，本次增资由工商行政管理局交存入资款资金报告单确认。公司的股东出资情况及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	占注册资本的比例（%）
黄旭东	320.00	64.00
张蕾	150.00	30.00
赵晋莲	30.00	6.00
合计	500.00	100.00

2011年3月15日，根据股东会决议有限公司增加注册资本1,100.00万元，由北京世纪升和资产管理有限责任公司以货币增资1,100.00万元。变更后的注册资本为1,600.00万元。本次出资业经北京中川鑫聚会计师事务所有限责任公司于2011年3月21日出具的验资报告（中川鑫聚验字[2011]第3-0291号）予以验证。各股东出资情况及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	占注册资本的比例（%）
北京世纪升和资产管理有限责任公司	1,100.00	68.75
黄旭东	320.00	20.00
张蕾	150.00	9.38
赵晋莲	30.00	1.87
合计	1,600.00	100.00

2012年12月17日，根据有限公司章程规定和股权转让人的申请，赵晋莲、黄旭东、张蕾分别将持有的有限公司1.87%、8.75%、9.38%的股权转让给石鲁宁。

根据有限公司2013年8月26日股东会决议和修改后章程的规定，有限公司增加注册资本人民币525.00万元，其中：北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司共投资540.00万元，其中240.00万元计入资本公积；庄清宝共投资90.00万元，其中40.00万元计入资本公积；史贵财共投资90.00万元，其中40.00万元计入资本公积；张小卫共投资90.00万元，其中40.00万元计入资本公积；安学江共投资90.00万元，其中40.00万元计入资本公积；图立瑞共投资45.00万元，其中20.00万元计入资本公积。本次增资业经北京兴华会计师事务所有限责任公司审验并于2013年9月2日出具[2013]京会兴验字第10010003号验资报告。

根据有限公司2013年10月21日股东会决议和修改后章程的规定，有限公司申请增加注册资本人民币375.00万元，由北京世纪升和资产管理有限责任公司、北京精诚建业资产管理有限公司以人民币缴纳。本次增资业经北京兴华会计师事务所有限责任公司审验并于2013年10月24日出具[2013]京会兴验字第10010005号验资报告。

根据有限公司2013年12月6日股东会决议和修改后章程的规定，张小卫将其持有的有限公司全部股权转让给闵乐根。

根据有限公司出资人关于公司整体变更设立股份有限公司的决议和整体变更后公司章程的规定，由有限公司全体出资人以其拥有的有限公司截至2014年1月31日止的净资产于2014年4月21日之前折合为本公司的股本，整体变更后本公司申请登记的注册资本为人民币4,000.00万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审验并于2014年

4月21日出具（2014）京会兴验字第10010010号验资报告。本次变更后各股东出资情况及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	占注册资本的比例（%）
北京世纪升和资产管理有限责任公司	2,160.00	54.00
石鲁宁	512.00	12.80
北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司	480.00	12.00
黄旭东	288.00	7.20
北京精诚建业资产管理有限公司	200.00	5.00
庄清宝	80.00	2.00
史贵财	80.00	2.00
闵乐根	80.00	2.00
安学江	80.00	2.00
图立瑞	40.00	1.00
合计	4,000.00	100.00

根据2015年5月15日公司2015年第二次临时股东大会决议，本公司非公开定向增发股份1,100.00万股，融资额3,850.00万元，其中：钜致天星新三板股权投资1号专项基金出资638.75万元，认缴新增注册资本182.50万元；北京天星昆冈投资中心（有限合伙）出资595.00万元，认缴新增注册资本170.00万元；国泰君安中融鼎新融稳达1号新三板基金出资516.25万元，认缴新增注册资本147.50万元；苏州金创鼎富投资中心（有限合伙）出资350.00万元，认缴新增注册资本100.00万元；中粮-睿联新杉辰星资产管理计划出资350.00万元，认缴新增注册资本100.00万元；中山证券有限责任公司出资315.00万元，认缴新增注册资本90.00万元；中航证券有限公司出资210.00万元，认缴新增注册资本60.00万元；世纪证券有限责任公司出资175.00万元，认缴新增注册资本50.00万元；太平洋证券股份有限公司出资175.00万元，认缴新增注册资本50.00万元；郭建涛出资175.00万元，认缴新增注册资本50.00万元；王红洁出资175.00万元，认缴新增注册资本50.00万元；丁戟出资175.00万元，认缴新增注册资本50.00万元。变更后公司注册资本为5,100.00万元。本次增资已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于2015年11月13日出具（2015）京会兴验字第10010038号验资报告予以验证。

截止2016年12月31日，公司股本总额5,100.00万元。

2、公司属于物业服务行业。经营范围为物业管理；从事房地产经纪业务；机动车公共停车场服务；酒店管理，餐饮管理；承办展览展示活动；技术咨询、技术培训（不得面向全国招生）；教育咨询；电脑喷绘、晒图服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；体育场馆经营。（未取得行政许可的项目除外）

法定代表人：黄旭东。

3、公司地址：北京市海淀区蓝靛厂南路55号金威大厦302室。

4、公司组织架构

本公司按照《公司法》规定的有关要求建立了法人治理结构，股东大会为公司的最高权

力机构，董事会为股东会的常设权力机构，监事会为股东会的派出监督机构。公司组织机构由业务部、市场部、工程部、设计部、经营预算部、物资部、财务部、人力资源部、行政部及章丘分公司、通州分公司、海淀分公司、南昌分公司、广东分公司、上饶分公司、天津分公司、泉州分公司、四川分公司组成。

公司于 2016 年注销南昌分公司，新成立了天津分公司、泉州分公司、四川分公司。

5、本财务报表业经公司董事会于 2017 年 4 月 24 日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 4 家，新增 2 公司是北京东光体育场馆经营管理有限公司和北京东光信诺物业管理有限公司，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司继续以持续经营为基础编制报告期内财务报表。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

（五）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司本部及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并

范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策、会计期间不一致的，按照本公司的会计政策、会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

1、持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

2、应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

3、可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（九）应收款项坏账准备

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将 50.00 万元以上应收账款，10.00 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
关联方组合	根据交易对象
备用金组合	根据款项性质及用途（含代员工缴纳社保个人部分）
账龄组合	根据账龄
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	对于存在控制关系的关联方单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备，对于不存在控制关系关联方采用账龄分析法计提坏账准备。
备用金组合	如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5.00	5.00
1—2年（含2年）	10.00	10.00
2—3年（含3年）	30.00	30.00
3—4年（含4年）	50.00	50.00
4—5年（含5年）	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

（十）存货

3、存货的分类

存货分类为：本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、库存物资等。

4、存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；存货发出时按全月一次加权平均法计价。

5、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备；年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

6、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

7、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

（十一）长期股权投资

1、长期股权投资初始成本的确定

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初

始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益

的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十二）固定资产

8、固定资产确认条件

固定资产指为公司经营、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：机器设备、运输设备、办公设备。

9、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费等确定；购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

10、固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

11、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	10	5.00	9.50
机器设备	3-5	5.00	19.00-31.67
办公设备	3-5	5.00	19.00-31.67

（十三）借款费用

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损

益。

（十四）无形资产

12、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

13、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命（年）	依据
软件	5	预计使用年限

每年末对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，报告期内无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（十五）长期待摊费用

对于已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十六）非流动非金融资产减值准备

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，如果有迹象表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

（十七）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

（十八）收入

1、销售商品收入的确认

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2、提供劳务收入的确认

本公司收入主要为提供物业服务的劳务收入，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制确认收入。提供劳务交易的工作量，依据合同按实际已提供的物业服务确定。本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（十九）政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助；除与资产相关的政府补

助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

1、用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

2、用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

（二十）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十一）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、合营企业，包括合营企业的子公司；

（二十二）重要会计政策、会计估计的变更

无。

五、税项**（一）主要税种及税率**

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、13%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税	5%、7%
教育费附加	实缴流转税	3%
地方教育费附加	实缴流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

本公司本报告期内未享受税收优惠政策。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初余额的均为期末余额。）

（一）货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	582,458.07	310,340.80
银行存款	56,134,265.70	61,538,961.72
其他货币资金	35,715.62	--
合计	56,752,439.39	61,849,302.52

注：其他货币资金为支付宝余额。

（二）应收账款**1、应收账款分类及披露**

种类	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例(%)	金额	比例(%)	价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
关联方组合	--	--	--	--	--
账龄组合	20,276,308.40	100.00	2,904,263.40	14.32	17,372,045.00
组合小计	20,276,308.40	100.00	2,904,263.40	14.32	17,372,045.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	20,276,308.40	100.00	2,904,263.40	14.32	17,372,045.00

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
关联方组合	--	--	--	--	--
账龄组合	25,457,133.65	100.00	2,056,342.69	8.08	23,400,790.96
组合小计	25,457,133.65	100.00	2,056,342.69	8.08	23,400,790.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	25,457,133.65	100.00	2,056,342.69	8.08	23,400,790.96

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	9,724,798.15	486,239.91	5.00
1—2年	4,410,581.11	441,058.11	10.00
2—3年	5,467,495.91	1,640,248.77	30.00
3-4年	673,433.23	336,716.61	50.00
合计	20,276,308.40	2,904,263.40	--

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 847,920.71 元。

3、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额的比例(%)
通州世纪星城小区项目	物业费	3,827,362.33	1-2年	18.88
		4,007,319.94	2-3年	19.76
中国联合网络通信有限公司	物业费	3,176,445.91	1年以内	15.67
北京博龙置业有限公司小区项目	物业费	1,460,175.97	2-3年	7.20
		673,433.23	3-4年	3.32
北京慧华苑小区项目	物业费	614,197.77	1年以内	3.03
		447,054.25	1-2年	2.20
中讯邮电咨询设计院有限公司	物业费	809,078.45	1年以内	3.99
合 计	--	15,015,067.85	--	74.05

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	2,453,661.42	100.00	2,381,883.48	100.00
合计	2,453,661.42	100.00	2,381,883.48	100.00

2、预付账款金额前五名情况

单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额的比例（%）
北京海润仁和环保科技有限公司	保洁服务	1,340,000.00	1年以内	54.61
中轻华信工程科技管理中心	房租	781,014.21	1年以内	31.83
北京工友互联科技有限公司	软件	184,466.02	1年以内	7.52
北京锡华世纪物业管理有限公司	物业劳务	134,000.60	1年以内	5.46
山东联鲁消防技术有限责任公司	保安服务	12,400.00	1年以内	0.51
合 计	--	2,451,880.83	--	99.93

（四）其他应收款

1、其他应收款分类披露

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
关联方组合	--	--	--	--	--
备用金组合	1,802,587.21	20.02	--	--	1,802,587.21
账龄分析法组合	7,202,879.44	79.98	659,507.57	9.16	6,543,371.87
组合小计	9,005,466.65	100.00	659,507.57	7.32	8,345,959.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合计	9,005,466.65	100.00	659,507.57	7.32	8,345,959.08

（续）

种 类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
关联方组合	--	--	--	--	--
备用金组合	265,163.61	8.74	--	--	265,163.61
账龄分析法组合	2,767,150.46	91.26	831,282.23	30.04	1,935,868.23
组合小计	3,032,314.07	100.00	831,282.23	27.41	2,201,031.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	3,032,314.07	100.00	831,282.23	27.41	2,201,031.84

组合中，备用金组合的账龄

账龄	年末余额	
	其他应收款	坏账准备
备用金及押金	1,802,587.21	--
合 计	1,802,587.21	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	6,695,945.13	334,797.26	5.00
1-2年	57,360.00	5,736.00	10.00
2-3年	50,500.00	15,150.00	30.00
3-4年	190,500.00	95,250.00	50.00
4-5年	--	--	80.00
5年以上	208,574.31	208,574.31	100.00
合计	7,202,879.44	659,507.57	--

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 171,774.66 元。

3、按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其总额的比例(%)	坏账准备	是否关联方
朝体（北京）文化传媒有限公司	合作保证金	3,000,000.00	1 年以内	33.31	150,000.00	否
中轻华信工程科技管理中心	房租押金	2,343,042.68	1 年以内	26.02	117,152.13	否
王振江	备用金	264,987.80	1 年以内	2.94	--	是
中国园林博物馆北京筹备办公室	履约保证金	40,000.00	2-3 年	0.44	12,000.00	否
		190,500.00	3-4 年	2.12	95,250.00	
北京农林科学院蔬菜研究中心	履约保证金	200,000.00	1 年以内	2.22	10,000.00	否
合 计	--	6,038,530.48	--	67.05	384,402.13	--

（五）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税--进项税	13,704.76	--
合 计	13,704.76	--

（六）可供出售金融资产

1、可供出售金融资产的情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他	500,000.00	--	500,000.00	--	--	--
合 计	500,000.00	--	500,000.00	--	--	--

2、期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
北京清城同衡大健康科技研究院有限公司	--	500,000.00	--	500,000.00
威迓盛（北京）环境科技有限公司	--	--	--	--
合计	--	500,000.00	--	500,000.00

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京清城同衡大健康科技研究院有限公司	--	--	--	--	5.00	--
威迓盛（北京）环境科技有限公司	--	--	--	--	20.00	--
合计	--	--	--	--	--	--

注：威迓盛（北京）环境科技有限公司设立时公司占股比例 20%，公司目前尚未出资，2016 年末公司已将 10%股权转让给大股东石静，转让后石静持股 90%，公司持股 10%，相关工商变更手续正在办理中，实质上公司对威迓盛不具重大影响。威迓盛公司本年度开始经营。

（七）固定资产

1、固定资产情况

项目	运输设备	机器设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	1,746,226.90	74,178.00	688,924.80	2,509,329.70
2.本期增加金额	--	9,480.00	108,440.01	117,920.01
(1)购置	--	9,480.00	108,440.01	117,920.01
3.本期减少金额	303,999.00	--	1,099.00	305,098.00
(1)处置或报废	303,999.00	--	1,099.00	305,098.00
4.期末余额	1,442,227.90	83,658.00	796,265.81	2,322,151.71
二、累计折旧				
1.期初余额	530,502.34	54,861.47	342,934.63	928,298.44
2.本期增加金额	157,401.95	10,720.68	116,843.20	284,965.83
(1)计提	157,401.95	10,720.68	116,843.20	284,965.83
3.本期减少金额	87,938.13	--	400.20	88,338.33
(1)处置或报废	87,938.13	--	400.20	88,338.33
4.期末余额	599,966.16	65,582.15	459,377.63	1,124,925.94
三、减值准备				
1.年初余额	--	--	--	--
2.本年增加金额	--	--	--	--
3.本年减少金额	--	--	--	--
4.年末余额	--	--	--	--
四、账面价值				
1.年末账面价值	842,261.74	18,075.85	336,888.18	1,197,225.77
2.年初账面价值	1,215,724.56	19,316.53	345,990.17	1,581,031.26

2、年末不存在固定资产可收回金额低于账面价值而需计提减值准备的情形。

(八) 无形资产

□ 无形资产情况

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1.年初余额	158,000.00	158,000.00
2.本年增加金额	315,301.28	315,301.28
3.本年减少金额	--	--
4.年末余额	473,301.28	473,301.28
二、累计摊销		
1.年初余额	118,583.33	118,583.33
2.本年增加金额	38,619.92	38,619.92
3.本年减少金额	--	--
4.年末余额	157,203.25	157,203.25
三、减值准备		
1.年初余额	--	--
2.本年增加金额	--	--
3.本年减少金额	--	--
4.年末余额	--	--
四、账面价值		
1.年末账面价值	316,098.03	316,098.03
2.年初账面价值	39,416.67	39,416.67

(九) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	4,127,373.05	454,585.38	2,754,806.47	--	1,827,151.96
系统及代理服务费	81,817.40	--	51,441.60	--	30,375.80
协会 2017-2018 年会费	--	40,000.00	--	--	40,000.00
财务咨询服务费	--	400,000.00	113,333.36	--	286,666.64
合计	4,209,190.45	894,585.38	2,919,581.43	--	2,184,194.40

(十) 递延所得税资产

1、递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,563,770.97	890,942.74	2,887,624.92	721,906.23
合计	3,563,770.97	890,942.74	2,887,624.92	721,906.23

(十一) 应付账款

1、应付账款按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内	3,845,511.23	3,942,735.59

项目	年末余额	年初余额
1-2年	22,018.00	276,250.00
2-3年	9,750.00	22,424.74
3-4年	8,100.00	--
合计	3,885,379.23	4,241,410.33

2、报告期末应付账款前五名的情况

单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额比例（%）
北京三烁崇亚保洁有限公司	保洁外包	1,286,080.00	1年以内	33.10
北京星美环境工程有限公司	保洁外包	933,673.33	1年以内	24.03
北京好冉冉电梯安装有限公司	电梯维保费	528,932.60	1年以内	13.61
北京万佳顺达保洁有限公司	垃圾清运费	246,000.00	1年以内	6.33
北京健力源餐饮管理有限公司	餐饮采购	243,526.95	1年以内	6.27
合计	--	3,238,212.88	--	83.34

（十二）预收账款

1、预收账款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
物业费	3,124,648.62	2,449,418.57
房租	222,500.00	250,000.00
合计	3,347,148.62	2,699,418.57

2、账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福泰新城房租	210,500.00	预收房租待每年结转
合计	210,500.00	--

3、报告期末预收账款前五名的情况

单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额比例（%）
通州世纪星城小区项目	物业费	1,880,884.89	1年以内	56.19
章丘福泰新城小区项目	物业费	435,763.03	1年以内	13.02
中国移动网络通信有限公司济南市分公司	房租	210,500.00	1-2年	6.29
山东福创置业有限公司	物业费	194,000.00	1年以内	5.80
北京慧华苑小区项目	物业费	118,843.72	1年以内	3.55
合计	--	2,839,991.64	--	84.85

（十三）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	127,885.97	30,449,516.61	30,421,057.25	156,345.33
二、离职后福利-设定提存计划	1,380.48	1,730,326.17	1,731,400.63	306.02

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	129,266.45	32,179,842.78	32,152,457.88	156,651.35

2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	35,777.20	25,501,749.81	25,517,220.87	20,306.14
二、职工福利费	1,020.00	3,081,568.53	3,081,568.53	1,020.00
三、社会保险费	--	1,179,290.44	1,179,290.44	--
其中：医疗保险费	--	1,063,861.82	1,063,861.82	--
工伤保险费	--	32,297.30	32,297.30	--
生育保险费	--	83,131.32	83,131.32	--
四、住房公积金	--	266,361.00	266,361.00	--
五、工会经费和职工教育经费	91,088.77	420,546.83	376,616.41	135,019.19
合计	127,885.97	30,449,516.61	30,421,057.25	156,345.33

3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	1,380.48	1,664,003.09	1,665,077.55	306.02
2、失业保险费	--	66,323.08	66,323.08	--
合计	1,380.48	1,730,326.17	1,731,400.63	306.02

(十四) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	1,594,742.20	1,575,622.36
营业税	--	1,346,614.50
增值税	888,136.73	145,521.00
城建税	46,692.64	94,084.94
教育费附加	20,016.27	43,331.94
代扣代缴个人所得税	42,662.32	47,952.82
地方教育费附加	13,344.18	25,520.13
地方水利等其它税费	331.12	2,574.45
房产税	126,000.00	--
印花税	97,237.93	--
合计	2,829,163.39	3,281,222.14

(十五) 其他应付款

1、其他应付款按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内	5,971,641.50	4,905,475.19
1-2年	1,482,828.11	2,493,060.10
2-3年	43,035.04	85,899.41
3-4年	15,955.37	33,333.21
4-5年	33,163.21	203,104.00

5年以上	882,943.00	685,735.00
合计	8,429,566.23	8,406,606.91

2、报告期末其他应付款前五名的情况

单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额的比例（%）
中国华贸投资有限公司	租房保证金	3,312,634.15	1 年以内	39.30
昌平区回龙观镇人民政府	往来款	680,000.00	5年以上	8.07
北京华远意通热力科技股份有限公司	供暖质保金	100,000.00	5年以上	1.19
中讯邮电咨询设计研究院有限公司	代收充值及押金	99,441.52	1 年以内	1.18
中国小汤山联通学院	装修押金	20,000.00	2 年以内	0.24
合 计	--	4,212,075.67	--	49.98

(十六) 股本

项目	年初余额	本次变动增减（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	51,000,000.00	--	--	--	--	--	51,000,000.00

注：报告期内股本变动情况详见本附注“一、公司基本情况”。

(十七) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价（股本溢价）	28,694,247.23	45,283.02	--	28,739,530.25
合计	28,694,247.23	45,283.02	--	28,739,530.25

注：资本公积增加是抵扣发行股票顾问费进项税额所致。

(十八) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	-2,005,021.78	-2,444,926.89
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--
调整后年初未分配利润	-2,005,021.78	-2,444,926.89
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-7,057,286.42	399,405.70
减：提取法定盈余公积	--	--
利润归还投资	-804,852.23	-40,499.41
其他	--	--
年末未分配利润	-8,257,455.97	-2,005,021.78

(十九) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	102,427,028.35	92,405,472.05	103,042,685.45	85,163,086.16
其他业务	1,060,613.49	--	294,000.00	--
合计	103,487,641.84	92,405,472.05	103,336,685.45	85,163,086.16

2、收入前五名情况

项目名称	营业收入	占全部营业收入的比例（%）
中国联合网络通信有限公司	18,146,439.29	17.53
北京经济技术开发区管委会办公室	4,655,774.17	4.50
中国园林博物馆北京筹备办公室	4,435,623.24	4.29
北京自然博物馆	3,783,933.86	3.66
北京农林科学院蔬菜研究中心	3,648,490.53	3.53
合计	34,670,261.09	33.51

（二十）税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	1,737,965.42	5,502,470.81
城建税	258,247.82	370,770.30
教育费附加	113,517.32	165,139.58
地方教育费附加	78,735.52	110,130.22
其他税费	11,806.09	9,337.64
印花税	97,237.93	--
房产税	168,000.00	--
合计	2,465,510.10	6,157,848.55

（二十一）销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
人员费用	739,620.48	643,491.28
差旅费	15,262.60	83,982.20
咨询服务费	78,745.28	56,400.00
办公费	204,356.92	50,897.60
劳保支出	--	11,640.00
折旧及摊销费	8,134.49	7,470.88
交通费用	5,965.13	2,640.00
合计	1,052,084.90	856,521.96

（二十二）管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人员费用	4,989,996.33	4,758,840.70
房租及装修费摊销	5,576,090.89	1,362,407.83
咨询服务费	1,022,097.67	985,351.00
差旅费	448,944.95	538,701.62

项目	本年发生额	上年发生额
办公费	852,914.97	477,099.41
业务招待费	292,801.87	464,641.08
交通费	226,366.73	258,026.47
折旧及摊销	163,244.79	153,794.65
其他费用	9,223.30	215,918.95
合计	13,581,681.50	9,214,781.71

(二十三) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	--	--
减：利息收入	286,018.65	128,853.97
利息净支出	-286,018.65	-128,853.97
手续费支出	130,755.86	70,037.77
合计	-155,262.79	-58,816.20

(二十四) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	676,146.05	844,893.35
合计	676,146.05	844,893.35

(二十五) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置利得	--	3,008.99	--
其中：固定资产处置利得	--	3,008.99	--
政府补助	12,000.00	40,105.00	12,000.00
代扣个税手续费收入	--	7,523.78	--
罚款及违约金收入	--	3,020.00	--
销售废品及其他	13,690.49	2,290.33	13,690.49
合计	25,690.49	55,948.10	25,690.49

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
残疾人岗位就业补贴	12,000.00	12,000.00	与收益相关
节水办公室奖励	--	28,105.00	与收益相关
合计	12,000.00	40,105.00	--

(二十六) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置损失合计	127,159.67	39,319.23	127,159.67
其中：固定资产处置损失	127,159.67	39,319.23	127,159.67
诉讼及赔偿	--	727,949.41	--
行政性罚款、滞纳金	5,000.00	12,653.24	5,000.00

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益金额
其他	152,074.26	318,693.33	152,074.26
合计	284,233.93	1,098,615.21	284,233.93

(二十七) 所得税费用

1、所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	470,905.59	199,427.14
递延所得税费用	-169,036.51	-208,173.33
合计	301,869.08	-8,746.19

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	-6,796,533.41	135,839.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,699,133.35	33,959.95
子公司适用不同税率的影响	--	--
调整以前期间所得税的影响	53,129.67	--
非应税收入的影响	--	--
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	68,590.36	-42,706.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	--	--
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,879,282.40	--
所得税费用	301,869.08	-8,746.19

(二十八) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	286,018.65	128,853.97
政府补助	12,000.00	40,105.00
往来款及其他	10,810,643.42	9,035,639.21
合计	11,108,662.07	9,204,598.18

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款及其他	20,019,543.67	12,311,465.42
咨询服务费	1,100,842.95	1,041,751.00
差旅费	464,207.55	622,683.82
业务招待费	292,801.87	464,641.08
办公费	1,057,271.89	527,997.01
交通费	232,331.86	260,666.47
罚款违约金及诉讼赔偿	5,000.00	740,602.65
合计	23,171,999.79	15,969,807.45

3、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
定增股份的发行费用	800,000.00	40,000.00
合计	800,000.00	40,000.00

(二十九) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-7,098,402.49	144,585.99
加：资产减值准备	676,146.05	844,893.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	284,965.83	323,023.27
无形资产摊销	38,619.92	24,150.00
长期待摊费用摊销	2,919,581.43	3,263,881.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	127,159.67	--
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	--	--
投资损失（收益以“-”号填列）	--	-20,136.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-169,036.51	-208,173.33
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	--	--
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,070,656.86	-1,975,809.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,709,871.75	-428,257.93
其他		--
经营活动产生的现金流量净额	-2,581,751.21	1,968,156.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	56,752,439.39	61,849,302.52
减：现金的年初余额	61,849,302.52	21,877,306.94
加：现金等价物的年末余额	--	--
减：现金等价物的年初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-5,096,863.13	39,971,995.58

2、现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	56,752,439.39	61,849,302.52
其中：库存现金	582,458.07	310,340.80
可随时用于支付的银行存款	56,134,265.70	61,538,961.72
其他货币资金	35,715.62	--

项目	年末余额	年初余额
二、现金等价物	--	--
三、年末现金及现金等价物余额	56,752,439.39	61,849,302.52

七、合并范围的变更

1、报告期纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	企业名称	企业类型	注册地	业务性质	成立日期
1	江西龚杏东光物业管理有限公司	境内非金融子企业	南昌	物业服务	2013-9-22
2	北京易食客餐饮管理有限公司	境内非金融子企业	北京	餐饮管理	2015-7-21
3	北京东光信诺物业管理有限公司	境内非金融子企业	北京	物业服务	2015-4-16
4	北京东光体育场馆经营管理有限公司	境内非金融子企业	北京	体育服务	2016-10-8

(续)

子公司全称	注册资本	年末本公司实际出资额	年末持股比例(%)	年末表决权比例(%)
江西龚杏东光物业管理有限公司	2,000,000.00	250,000.00	50.00	50.00
北京易食客餐饮管理有限公司	1,000,000.00	--	100.00	100.00
北京东光信诺物业管理有限公司	5,000,000.00	--	100.00	100.00
北京东光体育场馆经营管理有限公司	15,000,000.00	10,000,000.0	100.00	100.00

注：截至本报告批准报出前北京易食客餐饮管理有限公司、北京东光信诺物业管理有限公司尚未注资，且尚无实际经营业务发生，无财务数据。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	成立日期	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
江西龚杏东光物业管理有限公司	南昌	南昌	物业服务	2,000,000.00	2013-9-22	50.00	--	投资设立
北京易食客餐饮管理有限公司	北京	北京	餐饮管理	1,000,000.00	2015-7-21	100.00	--	投资设立
北京东光信诺物业管理有限公司	北京	北京	物业服务	5,000,000.00	2015-4-16	100.00	--	投资设立
北京东光体育场馆经营管理有限公司	北京	北京	体育经营	15,000,000.00	2016-10-8	100.00	--	投资设立

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
江西龚杏东光物业管理有限公司	50.00	-41,116.07	--	-103,712.51

3、重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 重要非全资子公司的财务状况

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江西龚杏东光物业管理有限公司	59,523.87	3,467.51	62,991.38	270,416.42	--	270,416.42

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江西龚杏东光物业管理有限公司	49,218.12	5,919.42	55,137.54	180,330.44	--	180,330.44

(2) 重要非全资子公司的经营成果及现金流量

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江西龚杏东光物业管理有限公司	410,758.25	-82,232.14	-82,232.14	11,114.89

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江西龚杏东光物业管理有限公司	294,285.42	-509,639.43	-509,639.43	-307,586.13

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	成立日期	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
						直接	间接	
东光盛德科技(北京)有限公司	北京	北京	物业服务	10,000,000.00	2016-10-8	38.00	--	详见本附注“四、(六)”
嘉兴信策投资合同企业(有限合伙)	嘉兴	嘉兴	投资	27,500,000.00	2016-5-5	54.55	--	详见本附注“四、(六)”

注：公司同其他合伙人设立嘉兴信策投资合同企业（有限合伙），截止报告日公司未实际投资，企业未开展经营活动。

九、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京世纪升和资产管理有限责任公司	北京	投资管理	12,000,000.00	37.72	37.72

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、（一）。

（三）其他关联方情况

关联方名称	与本公司 的关系
黄旭东	股份公司董事长
张蕾	股份公司董事
孙翔	股份公司董事
安学江	股份公司董事
郑良雨	股份公司董事、总经理
石鲁宁	股份公司监事会主席
方丽萍	股份公司监事
宋国志	股份公司监事
王振江	股份公司董事会秘书
马海英	股份公司财务总监
北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司	本公司股东
北京精诚建业资产管理有限公司	本公司股东及受本公司主要股东控制
威迹盛（北京）环境科技有限公司	公司参股公司
东光盛德科技（北京）有限公司	公司参股公司
北京清城同衡大健康科技研究院有限公司	公司参股公司
北京中豪机电设备工程有限公司	出资人关联
福建宝利虫害防治技术有限公司	出资人关联
嘉兴信策投资合伙（有限合伙）	公司参股公司

（四）关联交易情况

1、关联方交易

采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内 容	关联交易定 价方式及决 策程序	本年金额		上年金额	
			金额	占同类交易金 额的比例(%)	金额	占同类交易金 额的比例(%)
威迹盛（北京）环 境科技有限公司	接受劳务	市场价	870,739.22	2.33	--	--
北京中豪机电设备 工程有限公司	电梯维护	市场价	28,000.00	3.34	--	--
合计	--	--	--	--	--	--

2、关联方资金往来

应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	王振江	264,987.80	--	--	--

应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	威迹盛（北京）环境科技有限公司	37,100.00	--
应付账款	北京中豪机电设备有限公司	15,332.00	--

3、关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,057,866.00	895,728.20

（五）关联方应收应付款项

无。

十、承诺及或有事项

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无应披露未披露的承诺及或有事项。

十一、资产负债表日后事项

除上述事项外，截止 2017 年 4 月 24 日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款分类及披露

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
关联方组合	--	--	--	--	--
账龄组合	20,276,308.40	100.00	2,904,263.40	14.32	17,372,045.00
组合小计	20,276,308.40	100.00	2,904,263.40	14.32	17,372,045.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	20,276,308.40	100.00	2,904,263.40	14.32	17,372,045.00

（续）

种类	年初余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
关联方组合	--	--	--	--	--

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
账龄组合	25,453,808.24	100.00	2,056,176.42	8.08	23,397,631.82
组合小计	25,453,808.24	100.00	2,056,176.42	8.08	23,397,631.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	25,453,808.24	100.00	2,056,176.42	8.08	23,397,631.82

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	9,724,798.15	486,239.91	5.00
1-2年	4,410,581.11	441,058.11	10.00
2-3年	5,467,495.91	1,640,248.77	30.00
3-4年	673,433.23	336,716.61	50.00
合计	20,276,308.40	2,904,263.40	--

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 848,086.98 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额的比例(%)
通州世纪星城小区项目	物业费	3,827,362.33	1-2年	18.88
		4,007,319.94	2-3年	19.76
中国联合网络通信有限公司	物业费	3,176,445.91	1年以内	15.67
北京博龙置业有限公司小区项目	物业费	1,460,175.97	2-3年	7.20
		673,433.23	3-4年	3.32
北京慧华苑小区项目	物业费	614,197.77	1年以内	3.03
		447,054.25	1-2年	2.20
中讯邮电咨询设计院有限公司	物业费	809,078.45	1年以内	3.99
合 计	--	15,015,067.85	--	74.05

(二) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
关联方组合	--	--	--	--	--
备用金组合	1,799,987.21	30.01	--	--	1,799,987.21
账龄分析法组合	4,197,879.44	69.99	509,007.57	12.13	3,688,871.87

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
组合小计	5,997,866.65	100.00	509,007.57	8.49	5,488,859.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合计	5,997,866.65	100.00	509,007.57	8.49	5,488,859.08

(续)

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
关联方组合	--	--	--	--	--
备用金组合	265,163.61	8.76	--	--	265,163.61
账龄分析法组合	2,762,150.46	91.24	831,032.23	30.09	1,931,118.23
组合小计	3,027,314.07	100.00	831,032.23	27.45	2,196,281.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	3,027,314.07	100.00	831,032.23	27.45	2,196,281.84

组合中，备用金组合的账龄

账龄	年末余额	
	其他应收款	坏账准备
备用金及押金	1,799,987.21	--
合 计	1,799,987.21	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	3,695,945.13	184,797.26	5.00
1-2年	52,360.00	5,236.00	10.00
2-3年	50,500.00	15,150.00	30.00
3-4年	190,500.00	95,250.00	50.00
4-5年	--	--	80.00
5年以上	208,574.31	208,574.31	100.00
合计	4,197,879.44	509,007.57	--

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 322,024.66 元。

3、按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其总额的比例(%)	坏账准备	是否关联方
中轻华信工程科技管理中心	房租押金	2,343,042.68	1 年以内	39.06	117,152.13	否

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其总额的比例(%)	坏账准备	是否关联方
王振江	备用金	264,987.80	1 年以内	4.42	--	是
中国园林博物馆北京筹备办公室	履约保证金	40,000.00	2-3 年	0.67	12,000.00	否
		190,500.00	3-4 年	3.18	95,250.00	
北京农林科学院蔬菜研究中心	履约保证金	200,000.00	1 年以内	3.33	10,000.00	否
三一重型能源装备有限公司	履约保证金	198,574.31	5 年以上	3.31	198,574.31	否
合计	--	6,038,530.48	--	53.97	432,976.44	--

(三) 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,250,000.00	--	10,250,000.00	250,000.00	--	250,000.00
合计	10,250,000.00	--	10,250,000.00	250,000.00	--	250,000.00

1、对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
江西龚杏东光物业管理有限公司	250,000.00	--	--	250,000.00	--	--
北京东光体育场有限公司	10,000,000.00	--	--	--	--	--
北京易食客餐饮管理有限公司	--	--	--	--	--	--
北京东光信诺物业管理有限公司	--	--	--	--	--	--
合计	10,250,000.00	--	--	250,000.00	--	--

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	102,016,270.10	91,920,134.79	102,748,400.03	85,159,663.16
其他业务	1,060,613.49	--	294,000.00	--
合计	103,076,883.59	91,920,134.79	103,042,400.03	85,159,663.16

2、收入前五名情况

项目名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
中国联合网络通信有限公司	18,146,439.29	17.60
北京经济技术开发区管委会办公室	4,655,774.17	4.52
中国园林博物馆北京筹备办公室	4,435,623.24	4.30
北京自然博物馆	3,783,933.86	3.67
北京农林科学院蔬菜研究中心	3,648,490.53	3.54
合计	34,670,261.09	33.63

十四、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-127,159.67	固定资产处置损失
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	--	--
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	12,000.00	残疾人补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	--
非货币性资产交换损益	--	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	--
债务重组损益	--	--
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	--
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	--
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	--
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	--
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	--
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	--
对外委托贷款取得的损益	--	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	--
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	--
受托经营取得的托管费收入	--	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-143,383.77	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
小计	-258,543.44	--
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	354.04	--
少数股东权益影响额（税后）	-0.42	--
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	-258,897.06	--

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-9.52	-0.1384	-0.1384
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.17	-0.1333	-0.1333

北京东光物业管理股份有限公司

二〇一七年四月二十四日

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

北京东光物业管理股份有限公司董事会办公室
